WALTHER MERK

Die Grundstücksübertragung in Meersburg am Bodensee

Sonderabdruck
aus der Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte
Band LVI. Germanistische Abteilung

Im Buchhandel einzeln nicht käuflich

1936
Verlag Herm. Böhlaus Nachf. / Weimar


Instytut Archeologii i Etnologii PAN
BIBLIOTEKA
Warszawa

Die Grundstücksübertragung in Meersburg am Bodensee.

Von

Herrn Professor Dr. jur. **Walther Merk**

in Marburg a. L.

1883–1937

1.

Vorbemerkungen.

I. Entstehung und Entwicklung der Stadt. Die Linzgaustadt Meersburg[1]) ist in der ersten Hälfte des

Abkürzungen: K. Beyerle, SR. = Grundeigentumsverhältnisse und Bürgerrecht im mittelalterlichen Konstanz I 1, Das Salmannenrecht (1900). — K. Beyerle, Konst. Grundeigentumsurk. = Grundeigentumsverhältnisse und Bürgerrecht im mittelalterlichen Konstanz II. Die Konstanzer Grundeigentumsurkunden der Jahre 1152 bis 1371 (1900). — BVS. = Schriften des Vereins f. Gesch. des Bodensees und seiner Umgebung (Lindau 1869ff.). — Cod. dipl. Sal. = Fr. v. Weech, Codex diplomaticus Salemitanus 3 Bde. (1883—1895). — Freib. DA. = Freiburger Diözesan-Archiv (Freiburg 1865ff.). — GLA. = Generallandesarchiv zu Karlsruhe. — K. = Konstanz. — K.-R. = (Urkundenarchive) Konstanz-Reichenau. — M. = Meersburg. — OAB. Tettnang² = Beschreibung des Oberamts Tettnang. Herausgeg. vom K. Statistischen Landesamt. 2. Bearbeitung (Stuttgart 1915). — Reg. Ep. Const. = Regesta Episcoporum Constantiensium. Regesten z. Gesch. der Bischöfe von Konstanz 517—1496. Herausgeg. von der Bad. Histor. Kommission (Innsbruck 1886ff.). — StA. = Stadtarchiv (ohne weiteren Zusatz = Stadtarchiv Meersburg). — Staiger = F. X. C. Staiger, Meersburg am Bodensee (Konstanz 1861). — StR. = Stadtrecht. — U. = Urkunde. — UA. = Urkundenarchiv. — VO. = Verordnung. — ZGORh. = Zeitschrift f. Gesch. des Oberrheins A. F. (alte Folge, Karlsruhe 1850—1885), N. F. (neue Folge Karlsruhe 1886ff.).

[1]) Zur Geschichte von M. vgl. A. Krieger, Topogr. W.B. d. Großherzogtums Baden II² (Heidelberg 1905) Sp. 162—166; F. X. C. Staiger, Meersburg am Bodensee (Konstanz 1861); Roth v. Schreckenstein, Zur Gesch. der Stadt M., ZGORh. A. F. 27 (1875) S. 1ff.; J. Merz, Gesch.

13. Jahrhunderts als planmäßige Gründung der Fürstbischöfe von Konstanz entstanden, wohl im Zusammenhange mit den damaligen staufischen Städtegründungen in Schwaben.[1]) Die für Meersburgs Stadtwerdung entscheidenden Tatsachen sind die Verleihung des Marktrechtes durch König Heinrich VII. im Jahre 1233[2]) und die Bewidmung mit Ulmer Recht durch König Albrecht im Jahre 1299.[3]) 1333 verlieh Kaiser Ludwig der Bayer der Stadt Meersburg einen Wochenmarkt mit denselben Rechten, wie Ulm ihn hatte.[4])

---

von M. BVS. 9 S. 78ff.; Th. Martin, Meersburg-Bischofsburg, BVS. 12 S. 44ff.; G. Straß, Stadtgericht in M., BVS. 24 S. 211ff.; K. Hunn, Aus der Gesch. M.s, BVS. 42 S. 15ff.; K. Obser, Zur Baugesch. d. neuen Schlosses in M., BVS. 42 S. 45ff.; Kunstdenkmäler des Großherzogtums Baden I S. 526ff.; B. Stengele, Linzgovia Sacra (1887) S. 84ff.; H. Ginter, M. am Bodensee (Augsburg o. J.).

[1]) Siehe darüber K. Weller, Die staufische Städtegründung in Schwaben (Württ. Vierteljahrshefte f. Landesgesch. N. F. 36 (1930) S. 145ff.).

[2]) U. vom 23. 4. 1233 (ZGORh. A. F. 27 [1875] S. 32): König Heinrich VII. verleiht dem Konstanzer Bischof Heinrich von Tanne das Recht, in der Vorburg seiner Burg zu M. einen Wochenmarkt zu errichten: „. . . dedimus libertatem construendi et habendi forum septimanale in suburbio castri sui Merspurg, in ea die, sicut de consilio suo duxerit statuendum . . .“ Bischof Heinrich (1233—1248), aus dem Geschlechte der Truchsesse von Waldburg, stand schon länger in nahen Beziehungen zu Kaiser Friedrich II., für den er bereits 1217 als Protonotarius urkundet (a. a. O. S. 11).

[3]) Druck: ZGORh. A. F. 11 S. 437 (Regest Reg. Ep. Const. Nr. 3134): „universitati civium in M., oppido Constanciensis ecclesie, quaslibet libertates, gracias, iura et consuetudines approbatas, quibus cives in Ulma fideles nostri frui et gaudere noscuntur, et specialiter et expresse, ut nusquam alibi preterquam coram ministro oppidi sui in eodem oppido iuri stare debeant, nec per quemquam ad aliud judicium trahi debeant vel vocari, dummodo de predictis civibus iusticia non negetur, de benignitate regia damus, concedimus et huius scripti patrocinio confirmamus.“ Ulm selbst war 1274 von König Rudolf mit Eßlinger Recht bewidmet worden (Ulmisches UB. I [1873] S. 149 Nr. 120). Über die Ulmer Tochterrechte vgl. K. O. Müller, Die oberschwäb. Reichsstädte (1912) S. 15ff.

[4]) U. vom 6. 9. 1333 Eßlingen (StA. Abdruck ZGORh. A. F. 12 S. 325; Regest Reg. Ep. Const. Nr. 4336): „. . . daz si wucheclich

Die neue Stadt lehnte sich an eine ältere Burg an, die vermutlich angelegt worden war als Stützpunkt zur Sicherung der uralten Fähre (Überfahrt von Meersburg nach Staad)[1]) und zur Beherrschung der Landstraße, die seit der Römerzeit in fünf Meter Breite von Stockach über Sernatingen (Ludwigshafen) und Überlingen nach Meersburg und von dort nach Hofen-Buchhorn (Friedrichshafen) und weiter ostwärts führte.[2]) Wann und von wem diese älteste Burg, die dem Orte den Namen gab (M. = Burg des Merti)[3]), errichtet wurde, ist in Dunkel gehüllt. Die sagenhafte Überlieferung, die den ältesten Bestandteil des heutigen „Alten Schlosses", den sogen. Dagobertsturm, auf den Merowingerkönig Dagobert zurückführt, ist durch keinerlei geschichtliche Zeugnisse beglaubigt; sie scheint auf eine Bemerkung in der Schweizerchronik des Johannes Stumpf zurückzugehen.[4]) Auch der Bau des Dagobertsturmes dürfte frühestens auf das Ende des 12. Jahrhunderts anzusetzen sein.[5])

---

an der mitwochen ainen margt haben súlen und mugent, und der sol die friehait und reht haben als unser stat ze Ulme margt hat . . ." Spätere Beziehungen zwischen M. und Ulm lassen sich aus dem M.er Stadtarchiv nicht erweisen.

[1]) Roth v. Schreckenstein a. a. O. S. 10. Über Spuren von mit der Landungsstelle zusammenhängenden römischen Bauten s. Schumacher, BVS. 29 S. 20; E. Wagner, Fundstätten und Funde aus vorgeschichtlicher, römischer und alamannisch-fränkischer Zeit im Großherzogtum Baden I (1908) S. 78.

[2]) Vgl. A. Moll, Römerstraßen und Römerbauten am Bodensee BVS. 7 S. 9; Fr. X. Ullersberger, Beitr. z. Gesch. der Pfarrei und des Münsters in Überlingen (Lindau 1879; Anhang zu BVS. 9) S. 6; K. O. Müller, Oberschwäb. Reichsstädte S. 141; Gößler in OAB. Tettnang[2] S. 138f., 165ff.

[3]) Krieger, Topogr. W.B. 2 Sp. 165. In der St. Galler Urkunde vom 3. 12. 837 (Wartmann, UB. der Abtei St. Gallen I S. 341 Nr. 367) wird unter den Urkundszeugen ein „cellerarius Merti" erwähnt.

[4]) Ausgabe Zürich 1606 5. Buch Bl. 392 Rückseite: „Merspurg aber ist gar ein alter platz, etwan von König Dagoberten von Frankreich geaufnet und zu einem far und schifflende gegen Costanz geordnet."

[5]) Siehe F. Mone, Die bildenden Künste im Großh. Baden (1889/90) I Heft 3 S. 210; Piper, BVS. 20 (1891) S. 43.

Erstmals genannt wird der Name Meersburg als Merdesburch um 1113 im Rotulus Sanpetrinus.[1]) Es folgen weitere Erwähnungen als Mercesburc um 1142 und als Mersburc um 1189 im Codex Salemitanus[2]) sowie als Mercispurch in einer Urkunde des Bischofs Hermann I. von Konstanz vom 11. Juni 1150.[3]) Daß schon im 12. Jahrhundert eine kleine Siedlung von Fischern und Fährleuten am Fuße der Burg vorhanden gewesen ist, erscheint wahrscheinlich. Kein genügender Anhalt für städtisches Leben in Meersburg vor dem 13. Jahrhundert ergibt sich aus der Bezeichnung von Meersburg als „urbs“ in der undatierten — zwischen 1198 und 1206 anzusetzenden — Urkunde König Philipps von Schwaben, worin er einen Vertrag zwischen dem Bischof Diethelm von Konstanz und dem Grafen Mangold von Rordorf über die Fähre und Brücke bei Konstanz, über ein Gut bei Frastenz und über die „urbs Mersburc“ genehmigt.[4]) In diesem Vertrag wird u. a. verabredet, „quod comes urbem M. cum prediis sibi appendentibus non infeodatis nullo umquam infeodaret tempore, ita quod post mortem eius, si sine filio legitimo decederet, rediret ad ecclesiam Constanciensem, a qua fuerat alienata ...“ „Urbs“ ist hier offenbar bloß ungeschickte Übersetzung für „stad, stado“ = Ufer, Gestade, wie auch das benachbarte Dorf Unteruhldingen in älterer Zeit mehrfach als „Stad Ǔldingen“ (1222), „Stadůldingen“ (1253, 1259), „Stat-Ůldingen“ (1262) bezeichnet wird.[5]) Im übrigen erhellt aus der Urkunde, daß Graf Mangold von Rordorf[6]) zur Zeit des Vertragsschlusses Meersburg wohl als

[1]) Veröffentlicht von F. v. Weech im Freib. DA. 15 S. 133ff.

[2]) Cod. dipl. Sal. I (1883) S. 5 Nr. 3, S. 64 Nr. 41.

[3]) Thurgauisches UB. II S. 99 Nr. 30; Regest Reg. Ep. Const. I Nr. 875.

[4]) Druck: ZGORh. A. F. 27 S. 29; Regest Reg. Ep. Const. I Nr. 1212. Vgl. dazu Merz, BVS. 9 S. 80; Roth v. Schreckenstein a. a. O. S. 4ff.; C. B. A. Fickler, Quellen und Forsch. z. Gesch. Schwabens und der Ostschweiz (1859) S. 70ff.; Hunn a. a. O. S. 16f.

[5]) Siehe Krieger, Topogr. W.B. II ² Sp. 1231f.

[6]) Graf Mangold von Rordorf erscheint anderwärts als Inhaber von Lehen der Reichenau und als Eigentümer von Grundstücken sowie der Kirche zu Leutkirch (Gemeinde Neufrach A. Überlingen), welche

Lehen von den Bischöfen von Konstanz innehatte. Wann und unter welchen Umständen das Hochstift den Grafen von Rordorf Meersburg zu Lehen gegeben hat, ist nicht bekannt, ebensowenig, wann und wie Meersburg in den Besitz des Hochstifts gekommen ist, ob aus der Hand des Königs, des Herzogs von Schwaben oder einer sonstigen Person.[1]) Sowenig wie von den anderen alten Bistümern am Rhein und an der Mosel sind aus karolingischer Zeit Traditionsbücher oder Besitzstandsverzeichnisse des Hochstifts Konstanz erhalten.[2]) Der Urkundenbestand des Hochstifts Konstanz aus karolingischer und ottonischer Zeit ist verloren gegangen. Über die Besitzungen des Hochstifts gibt erstmals Aufschluß die Konstanzer Urkunde vom 27. November 1155, in der Kaiser Friedrich Rotbart dem Hochstift die bis dahin erworbenen Güter und Rechte bestätigt.[3]) Da in dieser Urkunde von Meersburg nicht die Rede ist, scheint die Folgerung nahezuliegen, daß Meersburg erst nach 1155 in den Besitz der Bischöfe von Konstanz gelangt ist. Demgegenüber fällt jedoch auf, daß in der Urkunde des Konstanzer Bischofs Hermann I. vom 11. Juni 1150[4]) unter den vom Bischof als „casati nostri" bezeichneten Urkundszeugen auch Liupoldus de Mercispurch genannt wird. Vor allem aber ist zu beachten, daß die Königsurkunde von 1155 neben

die Leutkirche des Linzgaues war. Vgl. Fürstenb. UB. V (1885) Nr. 118, 123, 124, Reg. Ep. Const. Nr. 1238 und 1244. Siehe über die Grafen von Rordorf auch Kindlinger von Knobloch, Oberbad. Geschlechterbuch I S. 249; A. Krieger, Topogr. W.B. II ² Sp. 654.

[1]) In fränkischer Zeit mag das große, nur durch Riede unterbrochene Waldgebiet, das sich vom Schloß- und Zihlbühl bei Uhldingen bis Immenstaad erstreckte, ursprünglich herzoglicher, später königlicher Besitz oder Besitz des in weiblicher Linie auf das alte alamannische Herzogsgeschlecht zurückgehenden Grafenhauses der Ulriche gewesen sein, der dann mit dem übrigen Eigengut dieses Hauses durch Erbgang welfischer oder staufischer Besitz geworden sein dürfte. Vgl. Chr. Fr. Stälin, Wirtemberg. Gesch. II (1847) S. 108f., 241, 258, 262; V. Ernst in OAB. Tettnang ² S. 282f.

[2]) Siehe S. Rietschel, Die Civitas auf deutschem Boden (1894) S. 82.

[3]) Wirtemb. UB. II (1858) S. 95 Nr. 352; Thurgauisches UB. II S. 139 Nr. 42 (Erläuterungen von Joh. Meyer).

[4]) Thurgauisches UB. II S. 99 Nr. 30; Reg. Ep. Const. I Nr. 875.

den namentlich aufgeführten noch weitere Besitzungen des Hochstifts voraussetzt: „Has predictas possessiones ad dominicalia episcopi adhuc libere pertinentes aliasque complures inbeneficiatas, quas presens pagina capere non potest, privilegiis antecessorum nostrorum innotatas sepe dictę ecclesię et episcopo confirmamus." Es ist nicht unwahrscheinlich, daß auch M. zu diesen übrigen nicht mit Namen bezeichneten Besitzungen gehörte. Der in der Urkunde König Philipps vorgesehene Heimfall von Meersburg an das Hochstift Konstanz trat mit dem kinderlosen Tode des Grafen Mangold im Jahre 1210 ein.[1])

Von diesem Zeitpunkt an hat Meersburg bis zum Jahre 1803 (Anfall an Baden auf Grund des Luneviller Friedens) ununterbrochen unter der Herrschaft der Fürstbischöfe von Konstanz gestanden. Das Verhältnis der Stadt zum Stadtherrn war im 14. und 15. Jahrhundert zeitweilig recht gespannt, da die Bürgerschaft nach dem Vorbilde der benachbarten Reichsstädte Überlingen, Pfullendorf, Buchhorn und Ravensburg eine freiere Stellung erstrebte. Im Verlauf dieser Kämpfe war über M. wegen der Unbotmäßigkeit gegenüber dem Bischof zeitweise die Reichsacht verhängt.[2]) Die Meersburger Bürgerschaft unterlag im Ringen mit dem Stadtherrn; sie vermochte insbesondere nicht die Leitung der Stadt durch einen von ihr selbstgewählten Bürgermeister durchzusetzen.[3]) Bis ins 18. Jahrhundert wurde das städtische Ge-

---

[1]) Siehe ZGORh. A. F. 31 (1879) S. 63 Anm. 8. Im folgenden Jahrzehnt begegnet M. öfter als Ausstellungsort fürstbischöflicher Urkunden, z. B. 1215 und 1219 (Reg. Ep. Const. Nr. 1287, 1319, 1320).

[2]) U. 19. 9. 1418 Ulm: König Sigmund verhängt auf Klage des Konstanzer Bischofs Otto III. die Acht über die Stadt M. (s. Reg. Ep. Const. Nr. 8679). Diese Acht wurde 1419 nach der Aussöhnung der Stadt mit dem Bischof wieder aufgehoben (s. U. König Sigmunds vom 11. 10. 1419, Reg. Ep. Const. Nr. 8741).

[3]) Vgl. Roth v. Schreckenstein a. a. O. S. 14ff. StR. 10. 11. 1452: „Sich sol auch ain burgermaister zu M. hinfur nit mer gewaltz annemmen als ain ander deß rauts und in dhainen brief anders geschriben werden denn amman und raut." Bischöfliche VO. vom 19. 12. 1461 (Konstanzer Kopialbuch 10 B Bl. 108—111 GLA.): „Item wänn wir ouch aigentlich underricht sind, das der von M. fryhaitten luten und

meinwesen vom bischöflichen Amman zusammen mit dem Rat geleitet. Amman und Rat bildeten als „Gerichtsrat" zugleich das Stadtgericht[1]) und die Fertigungsbehörde für die Grundstücksübertragungen.[2]) Auf der anderen Seite verdankt M. den Fürstbischöfen aber auch die großartigen Schloßbauten und die reizvolle Stadtanlage. Die eigentliche Blüte- und Glanzzeit der Stadt hebt an, als 1526 Bischof Hugo von Landenberg infolge der Reibungen mit der Konstanzer Bürgerschaft während der Wirren der Kirchenspaltung den Bischofssitz nach dem Schlosse M. verlegte.[3]) Auch nach den Brandschatzungen und dem wirtschaftlichen

---

sagen von ainem amman und ratt daselbs, und sy sich aber geschriben haben burgermaister und ratt . . . darum so orden, setzen und wollen wir, das die von M., yetzt noch hinfúr zu ewigen zytten, kainen burgermayster mer erwelen noch haben und sich in allen brieffen nit anders dann amman und ratt schriben sollen." Erst am 1. 5. 1575 erlaubte der Kardinalbischof Markus Sittich der Stadt, an Stelle eines bloßen „Stadtversehers" wieder einen „Bürgermeister" zu haben, der aber nicht den Vorsitz im Rat führte.

[1]) Der Rat zu M. bestand seit alter Zeit aus 12 Mitgliedern unter dem Vorsitze des bischöflichen Stadtammanns. Vgl. Fr. K. Leuthin, Sammlung aller Verordnungen, Ratsbeschlüsse usw. (s. S. 178 Anm. 4) S. 715; G. Straß, Das Stadtgericht von M. BVS. 24 (1895) S. 211ff. Die Blutgerichtsbarkeit hatte der Fürstbischof sich selbst vorbehalten. Er pflegte aber deren Ausübung im Einzelfall durch „Bannbrief" dem Rat zu überlassen, der dann als Blut- oder Malefizgericht tagte. Siehe Leuthin a. a. O. S. 710: „Das sog. Blut- oder Malefizgericht bestand aus dem Stadtrat und dessen Gliedern, wobei ein jeweiliger Amtsbürgermeister als Statthalter oder Reichsvogt nach vorgelesnem Bannbrief seiner Hochfürstlichen Gnaden mit entblöstem Schwert das Wort führte, actores et reos vernahm, dero Anbringen denen Assessoribus Judicii recapitulierte, sie um ihre Meinung fragte und entlich nach gesammelten votis das Endurteil publicieren ließ. Das Nähere in Rücksicht der Formalien ist in denen Actis zur Genüge ersichtlich und wird schlüßlich noch bemerket, daß gethanes Blutgericht bis in die 1760er Jahr immer in Übung gewesen sey."

[2]) Siehe unten § 3.

[3]) Vgl. darüber Staiger a. a. O. S. 109, 132f.; H. Baier, Aus Konstanzer Domkapitelsprotokollen 1487—1524 ZGORh. N. F. 27 (1912) S. 202ff.; A. Willburger, Die Konstanzer Bischöfe Hugo von Landenberg, Balthasar Merklin, Johann von Lupfen (1496—1537) und die Glaubensspaltung (Tübinger Phil. Diss. 1917) S. 18ff.

Niedergang im Dreißigjährigen Krieg erleichterte die tatkräftige Fürsorge der Bischöfe der Stadt den Wiederaufstieg.[1])

Nach dem Liber taxationis ecclesiarum et beneficiorum in dioecesi Constantiensi von 1353[2]) zählte M. 160 Hofstätten. Auch als Bischofssitz konnte M. weder hinsichtlich der Einwohnerzahl und der Leistung des Gewerbefleißes seiner Bürger noch als Handelsplatz[3]) mit Städten wie Konstanz, Überlingen, Ravensburg und St. Gallen wetteifern. Bis ins 20. Jahrhundert hinein hat nicht der Kaufmann und Handwerker, sondern der Winzer und Fischer dem Meersburger Wirtschaftsleben das eigentliche Gepräge verliehen.

II. Gegenstand der Abhandlung. Die vorliegende Abhandlung versucht, an der Hand von bisher nicht gedruckten Quellen die Entwicklung des Meersburger Grundstücksübertragungsrechts bis zum Ende der selbständigen Entwicklung des Stadtrechts, d. i. bis zum Inkrafttreten des Badischen Landrechts von 1809, zu schildern. Zwar hat sich M. hier so wenig wie auf anderen Rechtsgebieten durch kühne Neuschöpfungen ausgezeichnet. Wie der Linzgau im ganzen ein rechtliches Beharrungsgebiet gewesen ist, so hat sich auch in den Linzgaustädten das bürgerliche Recht in allmählichem Wachstum ohne Sprünge entwickelt. Auch das Zeitalter der Aufnahme des römischen Rechts bedeutet in der Meersburger Rechtsgeschichte keinen tieferen

---

[1]) Siehe H. Baier, Zur Wirtschaftsgesch. der Stadt Konstanz im 18. Jahrhundert (ZGORh. N. F. 30 [1915]) S. 524f.

[2]) Freib. DA. 5. Bd. (1870) S. 43: „Merspurg fuit filia ecclesiae parrochialis in Sevelt, sed facta est per se stans, solvit communiter XXII plaustra vini. Vicarius habet in remediis et aliis novem urnas vini. Oblaciones estimantur ad XXXV libr. Constanc. Domicilia taxantur circa centum et LX."

[3]) Über den M.er Fruchtmarkt vgl. Staiger S. 49f. Hauptkornmarkt am Bodensee war jahrhundertelang Überlingen (s. L. Muchow, BVS. 18 [1889] S. 51; Fr. Schäfer, Wirtschafts- und Finanzgesch. d. Reichsstadt Überlingen 1550—1628 [Gierke, Unters. 44 H. 1893] S. 66ff.). Über die Förderung des M.er Viehhandels durch den Fürstbischof auf Kosten anderer Bodenseestädte im 18. Jahrhundert s. H. Baier, ZGORh. N.F. 30 [1915] S. 524f.

Einschnitt, wenn auch der Einfluß der juristisch gebildeten oder halbgebildeten Stadtschreiber sich in dem Einströmen mancher Rechtsfremdwörter und in der gelegentlichen Bezugnahme auf das gemeine Recht bemerkbar machte und auf dem Gebiete der Grundstücksübertragung der römische Übergabegrundsatz sich durchsetzte.[1]) Solange indes die Geschichte des deutschen Grundeigentums noch in so vielfacher Beziehung der Erforschung und Nachprüfung bedarf, lohnt sich auch die Kleinarbeit der Untersuchung des geschichtlichen Verlaufs in einer einzelnen Stadt oder Landschaft; „denn im einzelnen zeigt die Entwicklung eine so große überraschende Mannigfaltigkeit, daß die Gesamtforschung der lokalrechtsgeschichtlichen Forschung stets neue Lichter und Töne für ihr großes Gemälde entnehmen kann“ (K. Beyerle).[2]) Der Werdegang der Grundstücksübertragung in M. verdient die Aufmerksamkeit des Rechtsgeschichtsforschers nicht nur wegen der eigenartigen Verhältnisse einer alemannischen Winzerstadt, sondern auch wegen der hier zu beobachtenden Ausstrahlungen des städtischen Bodenrechts und der stadtrechtlichen Grundstücksübertragungsform auf das umliegende platte Land. Für die zu den Meersburger Gerichten gehörenden ländlichen Siedlungen (Stetten, Braitenbach, Haltnau, Kutzenhausen, Riedetsweiler, Dittenhausen, Daisendorf) wurden die Grundstücke vor Amman und Rat zu M. gefertigt. Zugleich erscheint die vorliegende Untersuchung wegen der im wesentlichen gleichartigen Entwicklung des Liegenschaftsübertragungsrechts in den Linzgaustädten geeignet, die stadtrechtliche Sonderentwicklung des Bodenrechts in dieser Landschaft beispielhaft zu veranschaulichen.

III. Quellen. Als Erkenntnisquellen für die Entwicklung des Meersburger Bodenrechts kommen vornehmlich in Betracht:

1. die Urkunden über die Übertragung der in Meersburger Gemarkung und Gerichten liegenden Grundstücke.

---

[1]) Siehe unten § 3 III.

[2]) Konstanzer Häuserbuch II 1 (1908) S. 24.

Sie werden größtenteils im Meersburger Stadtarchiv auf dem dortigen Rathaus[1]), zum kleineren Teil im Generallandesarchiv zu Karlsruhe verwahrt.[2]) Die meisten Übereignungsurkunden des Meersburger Stadtarchivs beziehen sich auf Erwerbungen des dortigen Heiliggeist-Spitals und sind von der Hand der Meersburger Stadtschreiber geschrieben, die dabei ohne Zweifel Sammlungen von Urkundenmustern und Vorlagen benutzt haben.[3])

2. Stadtrechte und sonstige Verordnungen des Stadtherrn, insbesondere a) die Verordnung des Bischofs Otto von Konstanz vom Montag vor Martinstag 1480, b) die Verordnung des Bischofs Hugo von Konstanz vom 19. November 1517 (StA. 218), c) die Verordnung des Bischofs Christoph von Konstanz vom 31. Dezember 1555 (StA. 322), d) die „stattuta, satzungen und ordnungen der statt Mörspurg", erlassen auf Grund des Vorschlags der Stadt von Bischof Markus Sittich am 24. Juli 1584 (StA.), Abschnitt „Satzung der liegenden Güter", e) die „Statuta und Satzungen der Statt Mörspurg" von 1754 (StA.), Abschnitt „Satzung der liegenden Güter" (im wesentlichen unveränderte Übernahme des gleichbenannten Abschnitts des Stadtrechts von 1584).

3. Ratsbeschlüsse.[4])

---

[1]) Regesten der Urkunden des StA. von Straß in den Mitteilungen der Bad. Hist. Kommission Nr. 8 (1887) S. 78 ff. — Herrn Bürgermeister Dr. Karl Moll in Meersburg schulde ich besonderen Dank für die zuvorkommende Weise, in der er mir das Meersburger Stadtarchiv zugänglich gemacht hat.

[2]) GLA. Urkundenarchive Petershausen, Überlingen-Pfullendorf, Mainau, Salem-Konstanz-Reichenau, Weingarten Spez. Meersburg.

[3]) Im Meersburger StA. haben sich zwei handschriftliche Formelsammlungen erhalten: a) ein Pergamentband mit 141 Bl. Text und vorausgeschicktem Register: „Formular allerlay missiven und fürdernussen inceptum 18. septembris anno etc. 1559 collegiert per me Maximum Nigrum"; b) ein Lederband mit 283 beschriebenen Blättern Text und einem vorausgeschickten alphabetischen Register mit dem Titel: „Formülar allerlay copeyen und brieffen inceptum 1. Martii anno etc. 1560 collegiert per me Maximum Nigrum." Sie enthalten insbesondere Abschriften von Urkunden der Stadt Kempten.

[4]) Handschriftliche Zusammenstellung im Lederband (StA.):

4. Die städtischen Contracten- und Ratsprotokollbücher, mit mehreren Unterbrechungen seit 1520 erhalten (StA.).[1])

5. Urbare: Meersburger Zinsbücher des Hochstifts Konstanz von 1444, 1456, 1509, 1557, 1737 (Generallandesarchiv Karlsruhe, Berain-Sammlung Nr. 4672—4675, 11090).

6. Karten: a) Wandkarte: „Grundris uber die veldgueter an acker, wyßen, reben und waldung, sambt hocher und niderer jurisdiction zur Statt Mörspurg gehörig, so abgemessen wurde unter der regirung des hochwürdigsten des heyl. Römischen Reichs Fürsten und Herrn, Herren Marquard Ruodolff bischoff zu Costantz, Herren der Reichenaw und Ohningen. Mens. Johan. Jacob Heber geometro a Basil." (Rathaus Meersburg). Nach Staiger S. 126 ließ der Rat auf Grund Ratsbeschlusses vom 4. Dezember 1699 zur Beseitigung bisheriger Streitigkeiten und behufs eines richtigen Steuerfußes sämtliche Wiesen, Wälder, Felder und Weinberge vermessen und eine Karte samt Urbar darüber anfertigen; b) Kopie einer Karte: Geometrischer Grundriß der hochfürstlichen Residenzstadt Meersburg, gezeichnet von

„Sammlung aller Verordnungen, Ratsbeschlüsse, Erkanntnussen, Beschaide, Urthlen, Verfügungen, Übungen, Observanzen, Gewohnheiten und Herkommen der Stadt Mörspurg, was immer derselben Verfassung, Rechte, Gerechtigkeiten, Gebote, Verbote in verschiedenen Fällen betrift und in deren Jurisdiction eingreift, vom Jahre 1520 bis 1791 inclusive zum Nutzen des gemeinen Wesens sowohl als besonders zum Unterricht derjenigen, welche dem gemeinen Wesen nützliche Dienste leisten wollen, verfaßt und zusammengetragen von Franz Karl Leuthin, der Zeit Stadtschreiber zue Mörspurg im Sommer 1791" [739 S.]. Dieser Lederband enthält zunächst 678 S. Ratsbeschlüsse. Daran schließen sich S. 685—705 „Notanda aus denen Stüblins Protocollis 1580—1791", S. 707—709: „Notanda aus den vorhandenen Blutgerichts Actis", S. 711—714: „Verzeichnis derjenigen Quellen, woraus löblicher Stadt M. Einkünfte fließen", S. 715—739: „Bemerkungen über einige Stücke der Stadt Mörspurgischen Municipalverfassung, welche auf Observanzen und altem Herkommen beruhen, ohne daß hiervon in öffentlichen Instrumentis, Satzungen und Ordnungen etwas ausdrücklich vestgesetzt ist."

[1]) Über ihre Anlage s. § 11 III.

Caspar Waldman (1810, StA.); c) Übersichtsplan der Gemarkung Meersburg im Maßstab 1 : 10 000, gezeichnet 1928 (Rathaus Meersburg).

Wegen des beschränkten für diese Arbeit zur Verfügung stehenden Raumes mußte von der Auseinandersetzung mit dem Schrifttum über die Grundfragen der Geschichte der deutschen Grundstücksübertragung im allgemeinen abgesehen werden. Diese Aufgabe wird in der vom Verfasser vorbereiteten Geschichte der Liegenschaftsübereignung im Linzgau nachgeholt werden, für die diese Abhandlung eine Vorarbeit bildet.

2.
Grundbesitz und Bodenrecht.

I. Grundbesitzverhältnisse. Zur Zeit der Gründung der Stadt gehörte der Grund und Boden der späteren Meersburger Gemarkung wahrscheinlich ganz oder doch zum weitaus größten Teil dem fürstbischöflichen Stadtherrn. Das folgt aus der gleichmäßigen Belastung der Meersburger Hausgrundstücke und Weinberge in Bürgerhand mit einem Hofstatt- oder Bodenzins zugunsten des Stadtherrn.[1]) In den Urkunden über die Veräußerung von Waldgrundstücken („Hölzer") durch Bürger wird allerdings ein Bodenzins an den Fürstbischof nicht erwähnt. Diese Tatsache läßt sich aber ungezwungen durch die Annahme erklären, daß entweder diese Waldstücke bei der Gründung der Stadt als Zubehör zusammen mit den Hofstätten an die Siedler vergeben oder vom Stadtherrn erst später — in der Zeit der Verschuldung des Hochstifts im 14. und 15. Jahrhundert — an die einzelnen Bürger zu Volleigentum veräußert worden sind. Denkbar wäre auch, daß zu unbekannter Zeit die Stadtgemeinde diese Waldfläche vom Bischof oder sonstigen Eigentümer erworben und unter die Bürgerfamilien aufgeteilt hat. Aber auch noch im späteren Mittelalter und in der Neuzeit stand ein erheblicher Teil der Meersburger Bodenfläche im Eigentume des Hochstifts, nicht nur das

---

[1]) Siehe unten § 2 III A. 2 d (S. 193 ff.).

alte Schloß, die fürstlichen Amtsgebäude der Oberstadt, sondern auch die Meersburger Mühlen[1]), eine Reihe von Waldungen[2]), vor allem aber auch umfangreiches Rebgelände.[3]) Die Verschuldung des Hochstifts Konstanz im 14. und 15. Jahrhundert[4]) nötigte die Fürstbischöfe, mehrfach auch Meersburger Grundbesitz zu verpfänden[5]), zeitweise sogar Burg und Vogtei Meersburg[6]), oder Kapital

---

[1]) U. des Bischofs Hugo von Konstanz vom 15. 6. 1513 (StA. 204): „die mulinen zu M., so die gerürten müller (es werden vier mit Namen genannt) von uns und unserem stifft Costantz in erblehens wyß innhaben und besitzen."

[2]) Meersburger Urbar des Hochstifts Konstanz von 1557 (GLA. Berain Nr. 4675) S. 97ff.; Tauschvertrag zwischen dem Hochstift K. und der Stadt M. vom 7. 2. 1754 (StA.; Regest Staiger S. 128).

[3]) U. des Bischofs Heinrich II. von K. vom 9. 6. 1300 (Reg. Ep. Const. Nr. 3179): Verbesserung der bischöflichen Weinberge zu M. U. des Bischofs Rudolf III. vom 4. 4. 1324 (Reg. Ep. Const. Nr. 3991), von 1325 (Reg. Ep. Const. Nr. 4022), 3. 6. 1325 (a.a.O. Nr. 4036). U. vom 22. 9. 1327 (Reg. Ep. Const. Nr. 4143), 21. 1. 1411 (Reg. Ep. Const. Nr. 8223); Ordnung für die fürstbischöflichen Weingärten zu M. (Meersburger Zinsbuch des Hochstifts von 1456 [GLA. Berain-Sammlung Nr. 4673 letztes Blatt; Abdruck ZGORh. A. F. 10 [1859] S. 183]; von 1536 Bl. 25. [Druck ZGORh. A. F. 3 [1852] S. 275f.]); Tauschvertrag zwischen Hochstift K. und Stadt M. vom 31. 1. 1574 (StA. 386): „Nachdem wir (Fürstbischof) . . . an vil orten daselbs (M.) rebgarten ligen haben, denen man nit yederzeit mit unserm nutz obligen und auswarten kan . . ."

[4]) Franz Keller, Die Verschuldung des Hochstifts K. im 14. und 15. Jahrhundert (1903, Freib. DA. N. F. 3. Bd.); K. Rieder, Beiträge zu den kirchlichen Zuständen in der Diözese K. in der zweiten Hälfte des 14. Jahrhunderts (Freib. DA. N. F. 2 [1901]); Zur K.er Bischofsgeschichte in der zweiten Hälfte des 14. Jahrhunderts (Festgabe f. H. Finke [1904] S. 353ff.).

[5]) Eine U. des Bischofs Rudolf III. von K. von 1325 (Reg. Ep. Const. Nr. 4022) erwähnt die Wiedereinlösung des bischöflichen Weingartens vor dem Oberen Thor am See.

[6]) Im 14. Jahrhundert waren Burg und Vogtei M. um 100 Mark Silber an den Grafen von Nellenburg verpfändet. Sie wurden 1386 aber wieder eingelöst und an den Konstanzer Bürger Konrad Blarer, der dem Bischof Nikolaus II. ein Darlehn gewährte, aufs neue verpfändet (U. 11. 3. 1386 [Reg. Ep. Const. Nr. 7014]; vgl. dazu H. Haupt, ZGORh. N. F. 5 [1890] S. 290 Anm. 2). 1404 erfolgte nach der Chronik von Schultheiß die Wiedereinlösung (s. Freib. DA. 8 [1874] S. 53; Reg. Ep. Const. Nr. 7814).

durch Verkauf von Renten aus ihren Meersburger Liegenschaften zu beschaffen.[1]) Auch die Verkäufe von Grundstücken auf Meersburger Gemarkung im 15. und 16. Jahrhundert durch den Fürstbischof[2]) sind mindestens zum Teil durch diesen wirtschaftlichen Niedergang veranlaßt. Auf der anderen Seite tritt freilich der Fürstbischof im selben Zeitraum öfter auch als Käufer Meersburger Grundstücke auf.[3]) Die meisten dieser Käufe stehen wohl mit den Erweiterungsbauten an der alten Burg und mit der Verlegung des Bischofssitzes nach Meersburg im Zusammenhang.

Verhältnismäßig geringfügig war demgegenüber das städtische Grundeigentum der Stadt M. Außer dem Rathaus, dem Kauf- und Grethaus[4]) besaß die Stadt u. a. eine kleine Allmende, genannt das „gemein gemerkt“ oder „gemein gemerk“.[5]) Den Stadtwald im Ramspach hatte die Stadt 1442 von der Dompropstei zu Konstanz als „erb- und marglehn“ gegen Zahlung eines jährlichen Zinses von 26 rheinischen Gulden erworben.[6]) In einer Reihe von Kaufbriefen

---

[1]) Siehe U. vom 7. 6. 1381 (Reg. Ep. Const. Nr. 6611 und 6612), 24. 7. 1427 (daselbst Nr. 9179), 24. 4. 1483 (Regest ZGORh. A. F. 28 [1876] S. 77f.).

[2]) Beispiele: U. 30. 6. 1462 (StA. 95), 5. 5. 1498 (StA. 170), 5. 4. 1509 (StA. 193), 8. 2. 1537 (StA. 273).

[3]) Vgl. U. 12. 3. 1497 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/421), 30. 7. 1516 (GLA. a. a. O.), 2. 5. 1550 (GLA. a. a. O.), 19. 10. 1551 (StA. 309), 26. 2. 1553 (GLA. a. a. O.).

[4]) Siehe über das Kauf- und Grethaus U. 5. 5. 1498 (StA. 170) und 5. 4. 1509 (StA. 193) sowie Staiger S. 49f.

[5]) U. 2. 4. 1454 und 30. 4. 1471 (StA. Nr. 82 und 125). Auch heute gibt es noch eine kleine Gewann „Stadtallmend“ beim Ergetenweiher in M. (s. Gemarkungsplan von 1928 Gewann Nr. 38). Nach dem Meersburger Bürgerbuch 1525—1757 war jeder neu aufgenommene Bürger verpflichtet, zwei Bäume (Obstbäume) auf die Allmende („aufs Aliment“ [!]) zu setzen (s. Mone, ZGORh. A. F. 8 [1857] S. 70). Die Stadt M. hatte eine Weidegemeinschaft mit dem zu ihren Gerichten gehörenden Dorfe Stetten. Vgl. Schiedsspruch des Bischofs Hugo vom 17. 9. 1510 (StA. 198) § 2: „Als sunst die von Mörspurg und Stetten in irn veldungen, soverr unsere mindere gericht zu M. gändt, gemain trāt zu ainander haben, vorbehalten ettlich veldungen gen Hagnow werts, dahin die von M. zu denen von Stetten nit tryben . . .“

[6]) U. 30. 11. 1442 (StA. 64).

insbesondere des 16. Jahrhunderts erscheinen Stadtamman und Rat zu M. als Käufer von Meersburger Grundstücken, so von Weingärten[1]), Wiesen[2]), Waldgrundstücken[3]) und Hofstätten.[4]) In den meisten Fällen dürfte für diese Käufe der Zweck maßgebend gewesen sein, entweder Meersburger Grundstücke aus der Hand Ortsfremder zu erwerben oder den Erwerb von Grundstücken durch die tote Hand oder durch Auswärtige zu verhindern. Die Verordnung des Bischofs Christoph vom 31. Dezember 1555 gewährte der Stadt die Befugnis, Meersburger Grundstücke, die an Ortsfremde oder an „ewigkaiten, von denen kain widerfaal zu vermuten noch zu gewarten ist", veräußert werden, „zu gemainer statt handen zů nemen", falls kein Bürger von dem „Burgerzugrecht" Gebrauch macht.[5]) In und unmittelbar nach den Notzeiten des Dreißigjährigen Krieges sah sich die Stadt wiederholt genötigt, Stücke ihres Grundbesitzes zu veräußern, um die hohen Besatzungsgelder und Kriegskontributionen bestreiten zu können.[6]) Der Einfluß der Stadtverwaltung auf die Gestaltung der Grundstücksbewegung kommt jedoch in dem Umfange des stadteigenen Grundbesitzes und in der Beteiligung der Stadt als Vertragspartei bei Veräußerungsgeschäften nicht entfernt zum Ausdruck; er reicht darüber weit hinaus. Stadtamman und Rat hatten vor allem maßgebenden Einfluß auch auf die Liegenschaftserwerbungen und -veräußerungen des Heiliggeistspitals und der Pfarrkirche.[7]) Verstärkt wurde die Stellung des Rats im Grundstücksverkehr während des Dreißigjährigen Krieges durch die allgemeine Einführung der nach freiem Er-

---

[1]) U. 26. 2. 1453 (StA. 79); 2. 4. 1542 (StA. 285).

[2]) U. 4. 3. 1539 (StA. 280); 17. 3. 1573 (StA. 383).

[3]) U. 4. 3. 1539 (StA. 280); 17. 3. 1573 (StA. 383).

[4]) U. 24. 6. 1586 (StA. 415); 20. 5. 1603 (StA. 472).

[5]) Siehe unten § 8 II.

[6]) Beispiele: Ratsprot. 12. 5. 1649: Die Stadt M. verkauft an Michael Landoldt einen Baumgarten für frei ledig und eigen um 130 fl. „so uf die schwedische guarnison zue Überlingen verwendt worden". Ratsprot. 12. 7. 1649: Verkauf eines Rebstücks in der Gewann Hinter Kirchen für 125 fl.

[7]) Siehe § 9 IV.

messen zu erteilenden oder versagenden Genehmigung („Ratification“) der Grundstücksveräußerungen.[1])

Am erfolgreichsten unter allen Meersburger Grundbesitzern vermochte seit dem 15. Jahrhundert das Heiliggeistspital zu M. seinen Liegenschaftsbesitz zu vergrößern. Über seine Stiftung und Gründungszeit ist nichts bekannt. Die ältesten erhaltenen Rechnungspapiere des Spitals stammen aus dem Jahre 1374, der erste erhaltene Kaufbrief — Erwerb des Quartzehntens zu Braitenbach — aus dem Jahre 1345, die älteste Verpfründungsurkunde aus dem Jahre 1361.[2]) Das Heiliggeistspital wurde durch Vergabungen reich bedacht, betrieb aber auch eine planmäßige Bodenaufkaufs- und Abrundungspolitik.[3]) Da die Verwaltung ganz in der Hand der Stadt lag, konnte das kapitalkräftige Spital auch nach Erlassung der gegen den Erwerb der toten Hand gerichteten bischöflichen Verordnungen von 1517 und 1555 seinen Besitz weiter ausdehnen. Es brachte auch eine Reihe von Liegenschaften lehnsweise an sich, so als Mannlehen Besitzungen, die vom Schlosse Ittendorf abhängig und später von der Stadt Überlingen lehenrührig waren.[4])

Die Meersburger Pfarrkirche selbst verfügte über keinen größeren eigenen Grundbesitz[5]); ihr Vermögen war vorwiegend in ewigen und wiederkäuflichen Renten angelegt.[6]) Noch bescheidener war der Bodenbesitz der St. Nikolaus-

---

[1]) Siehe §§ 3, 12.

[2]) Über die Geschichte des M.er Heiliggeistspitals s. Staiger S. 7f. sowie den gedruckten Vorbericht zu den heutigen Rechnungen der Stiftung des Heiliggeistspitals S. 1—18.

[3]) Anschauliches Beispiel für diese Planmäßigkeit die Erwerbung zahlreicher Waldstücke im Ramspach aus Bürgerhand: U. 18. 3. 1512, 5. 4. 1512, 25. 5. 1514, 26. 5. 1514, 5. 8. 1514, 31. 8. 1514, 9. 11. 1514 (StA. 202, 203, 207—211).

[4]) U. 1. 4. 1517 (StA. 214).

[5]) Vgl. dazu U. 25. 4. 1335 (StA. 3), 21. 7. 1335 (StA. 4), 27. 8. 1463 und 16. 11. 1501 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/420), 18. 2. 1510 (StA. 196a).

[6]) Siehe Urbar der Pfarrkirche M., angelegt vom Stadtschreiber Christof Näbelin 1559 (GLA. Berain-Sammlung Nr. 5383) und Urbarium fabricae von 1614 (a. a. O. Nr. 5384).

Kapelle in der Unterstadt.[1]) Bedeutsamer war der Grundbesitz des Frauenklosters zum Heiligen Kreuz, „der samnung frowen" (Dominikaner-Frauenkloster) zu M.[2]) Die Dompropstei Konstanz war außer in der Gemarkung Meersburg[3]) vor allem in Stetten und Braitenbach begütert.[4]) Auch das Konstanzer Spital besaß in den Meersburger Gerichten viele Weingärten und sonstige Grundstücke.[5]) Ansehnlichen Grundbesitz hatte im Meersburger Zwing und Bann die Prämonstratenser-Abtei Schussenried.[6]) Hervorzuheben ist schließlich noch der Besitz der Klöster Salem[7]), Roth[8]), Weingarten[9]) und des Barfüßerklosters Überlingen.[10])

Gegenüber diesem ausgedehnten kirchlich-klösterlichen Besitz[11]) tritt der adelige Grundbesitz in der Meersburger Gemarkung stark zurück. Als Grundbesitzer begegnen u. a. der Ritter Rudolf von Oberriedern 1309[12]), die Grafen von Mont-

[1]) Vgl. U. 25. 11. 1473 (StA. 132): Stiftung einer Pfründe zu Ehren des St. Leonhard-Altars in der Kapelle der Unterstadt.

[2]) Siehe U. 30. 4. 1360 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/426), 15. 10. 1372 (GLA. a. a. O.), 30. 4. 1471 (StA. 125), 21. 1. 1498 (StA. 168); B. Stengele, Linzgovia sacra (1887) S. 84ff.

[3]) Siehe U. 18. 6. 1381 (ZGORh. A. F. 27 [1875] S. 33), 30. 11. 1442 (StA. 64), 3. 6. 1490 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/420).

[4]) Siehe U. Kaiser Friedrichs I. vom 27. 11. 1155 (Wirtemb. UB. II S. 95 Nr. 352) sowie Straß, BVS. 24 S. 218.

[5]) Vgl. U. 30. 4. 1471 (StA. 125); Staiger S. 156f. Als die Pfründner dieses Spitals „der Lutterisch und Zwinglischen Sekten halben" von Konstanz wegzogen, erbauten sie 1535 in der Unterstadt zu M. den sog. „unteren Hof" (jetzt Gasthaus z. Hecht; s. Staiger S. 51).

[6]) U. 20. 1. 1498 (StA. 167), 1. 9. 1501 (StA. 173), 1. 5. 1502 (StA. 177); Staiger S. 44, 51f.

[7]) U. von 1303 und 21. 1. 1318 (Cod. dipl. Sal. III Nr. 1079 und 1079b); Staiger S. 51.

[8]) U. 20. 1. 1498 (StA. 167); 6. 3. 1687 (StA. 681), dazu Ratsprot. vom selben Tage; Staiger S. 45.

[9]) U. 12. 3. 1497 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/421), 5. 5. 1498 (StA. 170), Kaufbrief vom 2. 12. 1576 (Contractenbuch 1574—1597 StA.).

[10]) U. 12. 5. 1460 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/421).

[11]) Über die Beziehungen zwischen Kirche und städtischer Grundbesitzverteilung im Mittelalter im allgemeinen s. K. Frölich, in dieser Zeitschrift LIII 1933 Kan. Abt. XXII S. 244ff.

[12]) U. 4. 6. 1309 (Reg. Ep. Const. Nr. 3504).



fort 1389[1]), später vor allem die Truchsessen von Waldburg (-Wolfegg), die im Meersburger Zwing und Bann schon vor 1500 reich begütert waren und dort auch heute noch einen erheblichen Rebbesitz haben.[2]) Viel häufiger als Adelige werden in den Übereignungsurkunden Bürger auswärtiger Städte als Eigentümer Meersburger Grundstücke genannt.[3])

Im ganzen führte die Entwicklung des Grundstücksverkehrs, wie sie sich aus den Meersburger Übereignungsurkunden ergibt, im ausgehenden Mittelalter offensichtlich dahin, daß immer mehr Grund und Boden durch Veräußerung oder Vergabung in die tote Hand oder durch Kauf oder Erbgang in den Besitz von Ortsfremden gelangte. Es ist begreiflich, daß der Meersburger Bürgerschaft sich Unbehagen über diese wirkliche oder vermeintliche Einengung ihres Nahrungsstandes und Bewegungsspielraumes bemächtigte, wie ihre immer wiederkehrenden Beschwerden gegenüber dem Stadtherrn erweisen. Der drohenden Überfremdung suchten die Schutzmaßnahmen zu steuern, über die unten (§ 8 II) näher zu handeln sein wird.

II. Entwicklung der Bodenrechtsverfassung. Der mittelalterlichen germanischen Bodenverfassung ist die Mannigfaltigkeit der Besitzrechtsformen eigentümlich. In der Regel ist hier die Bodenherrschaft unter eine größere Zahl über-, unter- oder nebeneinanderstehender Berechtigter aufgeteilt.[4]) In den mittelalterlichen Städten beginnt dieser vielgestaltige Stufenbau übereinander sich erhebender Besitzrechte einer fortschreitenden Vereinfachung Platz zu machen. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der Geschichte des Meersburger Bodenrechts wider. Die übliche Bodenbesitzform ist bei den Hofstätten und Weinbergen das Zinseigentum der bodenbewirtschaftenden und -nutzenden Meersburger Bürger. Daneben begegnen nicht nur unbelastetes Volleigentum, sondern auch — bei ausgegebenem

[1]) U. 13. 1. 1389 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/420).

[2]) Siehe U. vom 29. 3. und 6. 6. 1503 (StA. 178, 181); Staiger S. 51.

[3]) Namentlich Überlinger Bürger. Beispiele: U. vom 7. 4. 1464 und 5. 2. 1472 (StA. 103 und 126).

[4]) W. Merk, Das Eigentum im Wandel der Zeiten (1934) S. 13f.

kirchlichen und klösterlichen Besitz — die veräußerliche und vererbliche dingliche Landleihe sowie Formen schlechteren Besitzrechtes, welche nur kurzfristigen oder widerruflichen Besitz gewähren. In den ländlichen Siedlungen, die zu den Meersburger Gerichten gehören, kommen dieselben Formen vor, aber ihr Mischungsverhältnis ist ein anderes. Neben dem Volleigentum, auch in bäuerlicher Hand, treten die dinglichen Landleiherechte sowie die schlechteren Besitzrechte stärker hervor. Doch finden sich auch hier stadtrechtliche Leiheformen („Marktrecht", „Marktlehen"). Daß die schwächeren Besitzrechte unfreier, hofrechtlicher Herkunft sind, ist nicht zu bezweifeln. Dagegen erscheint unhaltbar Wilhelm Arnolds Auffassung, daß auch das städtische Zinseigen und die städtische Erbleihe aus der hofrechtlichen Leihe hervorgegangen seien.[1]) Der eigentliche scharfe Trennungsschnitt ist nicht zwischen dem Eigentum einerseits und den begrenzten dinglichen Rechten andererseits zu ziehen, auch nicht zwischen dem lastenfreien Volleigentum einerseits und dem belasteten, beschränkten und gebundenen Mindereigentum und den begrenzten dinglichen Rechten andererseits, sondern zwischen dem Voll- und Mindereigentum und der dinglichen Landleihe auf der einen und den schlechten Besitzrechten auf der anderen Seite.[2])

Diese Bodenbesitzverfassung hat in M. bis nach dem Anfall der Stadt an Baden bestanden. Erst die liberale Ablösungsgesetzgebung des 19. Jahrhunderts hat auch hier die mittelalterlichen Zwischenformen zwischen Volleigentum und schuldrechtlicher Zeitpacht beseitigt.

III. Grundformen der Bodenbesitzrechte. Die wichtigsten für diese Untersuchung in Betracht kommenden Grundformen der Bodenbesitzrechte sind das Eigentum,

---

[1]) Wilh. Arnold, Zur Gesch. des Eigentums in den deutschen Städten (1861) S. 34ff. Dagegen: G. v. Below, Hist. Z. 58. Bd. (1887) S. 232 Anm. 4; R. Hübner, Grundz. d. DPR.[5] S. 360f.

[2]) Ähnlich im englischen Recht. Vgl. J. J. Gundermann, Engl. Privatrecht I (1864) S. 145.

die dingliche Landleihe, das Leibgeding und die schlechteren Besitzrechte.

A. Eigentum.[1]) Die übliche Bezeichnung für das Eigentumsrecht ist „eigenschaft“[2]), für die im Eigentum stehenden Grundstücke „aigen“, zuweilen auch „aigenliche güter“.[3]) Innerhalb der Eigengüter ist von Bedeutung die Scheidung zwischen belastetem und unbelastetem Eigen.

1. Das unbelastete Eigen heißt in den Meersburger Quellen: „ledig aigen“[4]), „ledig aigen und unverkúmbert“[5]), „fry ledig aigen“[6]), „fry, ledig und unverkúmbert aigen“[7]), „fry unverkúmbert recht aigen“[8]), „frei, ledig unverkümmert und recht eigen“[9]), „fry, ledig und mengklichen unverkumbert“.[10]) Die völlige Lastenfreiheit — auch abgesehen von der Belastung durch städtische Steuern — bildet bei den Eigengütern durchaus nicht die Regel. Solches freies, lediges, rechtes Eigen sind vor allem die Besitzungen des Stadtherrn. Aber auch die Waldgrundstücke „im Ramspach“, die durch Bürger veräußert werden, werden gewöhnlich als unbelastetes „frei und ledig Eigen“ bezeichnet.

2. Belastetes Eigen. Die meisten Liegenschaften in Meersburger Gerichten sind irgendwie belastet, ohne daß aber dadurch die Rechtsstellung des Bodenbesitzers und Benutzers aufhört, Eigentum zu sein. Daß der Unterschied zwischen belastetem und unbelastetem Eigen nicht als Wesens-, sondern nur als Gradunterschied aufgefaßt worden ist, folgt aus der häufigen Wendung der Übereignungs-

[1]) Arnold, Eigentum in den deutschen Städten S. 14ff.; H. Gengler, Deutsche Stadtrechtsaltertümer (1882) S. 273ff.; K. Beyerle, Konstanzer Häuserbuch II 1 (1908) S. 71ff.

[2]) Beispiele: U. 30. 11. 1442 (StA. 64), 4. 3. 1456 (StA. 85).

[3]) U. 17. 10. 1463 (StA. 101).

[4]) U. 2. 4. 1452 (StA. 82), 7. 4. 1464 (StA. 103).

[5]) U. 8. 11. 1448 (StA. 75), 30. 6. 1462 (StA. 95), 5. 2. 1472 (StA. 126), 16. 5. 1477 (StA. 140).

[6]) U. 27. 5. 1555 (StA. 320).

[7]) U. 18. 3. 1512 (StA. 202), 25. 5. 1514 (StA. 207), 5. 8. 1514 (StA. 208), 9. 11. 1514 (StA. 211).

[8]) U. 10. 7. 1518 (StA. 220).

[9]) U. 30. 6. 1690 (StA. 685).

[10]) U. 5. 7. 1543 (StA. 288), 13. 12. 1544 (StA. 291).

urkunden, das veräußerte Grundstück sei „frei, ledig und unverkumbert eigen“, außer daß soundso viel Zins davon gehe. Nach Grund und Ursprung sind die auf den Meersburger Grundstücken ruhenden Belastungen nicht gleichartig. Die eine Gruppe von Lasten fließt aus privat- oder öffentlichrechtlichen Abhängigkeitsverhältnissen (unselbständige Lasten): Hofstattzins, Vogtrecht, Zehnten, Steuern. Andere Lasten sind außerhalb eines derartigen Abhängigkeitsverhältnisses durch Rechtsgeschäft begründet (selbständige Lasten), insbesondere zum Zweck der Kapitalaufnahme oder der Errichtung eines Seelgeräts (Ewiggeld). Die wichtigsten dieser Belastungen, die als dingliche Last auf den Grundstücken ruhen, sind:

a) das Vogtrecht, eine dem Betrag nach feststehende Abgabe, die in der Hauptsache in Sachleistungen, zum kleiren Teile — zusätzlich oder ersatzweise — in Geld zu entrichten ist. Sie wird bei den Grundstücken auf Meersburger Gemarkung regelmäßig nicht erwähnt, begegnet dagegen häufig in den zu den Meersburger Gerichten gehörenden Dörfern und Siedlungen, insbesondere Stetten, Oberstetten, Riedetsweiler, Daisendorf, Kutzenhausen.[1]) Anscheinend handelt es sich dabei um ältere Belastungen, die schon zu einer Zeit entstanden sind, als der Grund und Boden der heutigen Meersburger Gemarkung vom Stadtherrn noch nicht an Bürger ausgegeben worden war. Auf die umstrittene Frage nach Ursprung und Wesen des Vogtrechts[2]) kann

---

[1]) Siehe Meersburger Zinsbuch des Hochstifts K. von 1456 (GLA. Berain-Sammlung Nr. 4673) Bl. 23ff.: „Vogtrecht gehörende an die burg und vestin zu Merspurg“; Zinsbuch von 1509 (a. a. O. Nr. 4674) Bl. 41ff.; von 1557 (a. a. O. Nr. 4675) S. 74—83: „Vogtrecht an das schloß M. gehörig.“ Wenn im Zinsbuch von 1456 u. a. auch das Vogtrecht von einem Acker am See ze Ramspach erwähnt wird, so handelt es sich hier zwar um eine Flur auf der heutigen Gemarkung M., die aber ursprünglich eine — wohl schon vor der Gründung der Stadt M. bestehende — Wohnsiedlung gewesen ist (vgl. Krieger, Topogr. W.B. des Großherzogtums Baden II[2] Sp. 516, wo jedoch irrigerweise diese Wüstung der Gemarkung Unteruhldingen zugeschrieben wird).

[2]) Siehe hierüber A. Heusler, Institutionen d. DPR. II S. 97; K. v. Amira, Grundriß des german. Rechts[3] (1913) S. 136; P. Schweizer,

hier nicht näher eingegangen werden. Nur so viel sei bemerkt, daß es sich in den vorliegenden Fällen um Abgaben handelt, die an den Inhaber der öffentlichen Gewalt geleistet werden, in der Regel an den Bischof von Konstanz. Ausnahmsweise sind Grundstücke zu Oberstetten oder Stetten mit einem doppelten Vogtrecht belastet, nämlich mit einer vogtrechtlichen Abgabe sowohl an den Bischof von Konstanz, abzuliefern in das Schloß zu M., wie an die Grafen von Heiligenberg, abzuliefern in das Schloß Heiligenberg[1]); hierbei ist der Betrag des den Grafen von Heiligenberg geschuldeten Vogtrechts doppelt so hoch wie der der gleichnamigen Abgabe an das Hochstift Konstanz. Dies

---

Gesch. der habsburgischen Vogtsteuern (Jahrb. f. Schweiz. Gesch. 8. Bd. [1883]) S. 135ff.; F. v. Wyß, Abh. z. Gesch. d. schweiz. öffentlichen Rechts (1892) S. 273ff.; E. Mayer, Deutsche und französ. Verfassungsgesch. I S. 16ff., 32ff.; Th. Knapp in dieser Zeitschrift XXII 1901 Germ. Abt. S. 79; U. Stutz in dieser Zeitschrift XXV 1904 Germ. Abt. S. 247ff.; V. Ernst, Württemb. Jahrbücher 1904 Heft 1 S. 70ff.; G. Caro, Beiträge zur älteren deutschen Wirtschafts- und Verfassungsgesch. (1905) S. 67; G. Goetz, Niedere Gerichtsherrschaft und Grafengewalt im badischen Linzgau (Gierke, Unters. 121 H. [1913]) S. 96f.; K. Weller in dieser Zeitschrift LIV 1934 Germ. Abt. S. 181, 193.

[1]) U. 29. 1. 1498 (StA. 168): Verkauf eines Hofes zu Stetten durch das Frauenkloster zu M. an die Überlinger Bürger Bernhard Renner und Ursula Kupferschmid: „Usser bestimptem hoff und den gutern darin gehörend jarlichs vogtrecht gat unserm gnedigen herren von Costentz an das schloß Merspurg vierdhalb viertal kernen, sechsthalb viertal habern und ain viertal nuß alles Lindower messes und zwen schilling dry pfenning Merspurger werung; gat mer daruß vogtrecht zum Hailgenberg suben viertal kernen, fünffzechenthalb viertal habern und vierdhalb viertal nuß, alles Búrer messes, und sieben schilling nun pfenning auch Merspurger werung.“ U. 30. 4. 1517 [StA. 216]: Verkauf eines „aigen hof zů Stetten in der von M. stúren, zwingen und pännen gelegen, der sunst fry unverkumbert aigen ist, dann das järlich unserm gnaedigen herren von Costanncz vogtrecht an das schloß M. vierthalb viertal kernen, sechsthalb viertal habern und ain viertal nuß alles Lindower meß und zwen schiling dry pfenning Merspurger werung. Mer get darus vogtrecht zum Hailgenberg siben viertal kernen, funfzehenthalb viertal habern und veerthalb viertal nuß alles Búrer meß und süben schilling nún pfening Merspurger werung.“ Dieselbe Höhe hat das Vogtrecht nach der U. 14. 11. 1542 (StA. 287) betr. Verleihung des Eigengutes des Meersburger Heiliggeistspitals zu Stetten auf drei Leiber.

spricht dafür, daß es sich bei dem Vogtrecht um einen alten Königszins handelt, der zwischen dem Grafen und dem Hochstift in bestimmtem Verhältnis geteilt wurde. Mit dem Gegensatz von Freien und Unfreien hat die Scheidung von vogtbaren und unvogtbaren Gütern im Linzgau nichts zu tun. Sowohl die freien Inhaber vollfreier als auch die vogtbarer Güter sind Gerichtsgenossen des Landgerichts des Linzgaues. Die Höhe des dem Hochstift geschuldeten Vogtrechts selbst ist bei den einzelnen vogtbaren Gütern verschieden.[1])

b) Die Zehnten. Bischof Konrad II. kaufte 1211 von Herrn Walther von Vatz und dessen Bruder für 80 Mark Silber die Fruchtzehnten „in circuitu castri quod vocatur Mersburch".[2]) Die Weinzehnten im Gebiet der Stadt und Kirche Meersburg erwarb das Hochstift 1292 vom Kloster Salem.[3]) Das Meersburger Zinsbuch des Hochstifts K. von

---

[1]) U. 8. 11. 1448 (StA. 75): Belastung des verkauften Gutes in Oberstetten: „ain fiertel kernen, ain fiertel habern Lindower messe und nůn pfening vogtrechtes". Ebenso U. 17. 12. 1511 (StA. 201) über Verkauf eines eigenen Gutes zu Oberstetten. U. 4. 3. 1456 (StA. 85): Belastung des dem Meersburger Spital als Seelgerät zugewendeten „gůtlin" zu Oberstetten: jährlich 2 Viertel Kernen, 2 Viertel Haber und 9 Pfennig Vogtrecht an den Bischof von K. Meersburger Zinsbuch des Hochstifts K. von 1456 (GLA. Berain-Sammlung Nr. 4673) Bl. 25ff.: „Hans Morat jährlich 2 mutt kernen Costentzer meß und ein schmalzhaf, sol werd sin VI β ₰ ab dem gütlin zu Stetten." U. 23. 2. 1530 (StA. 253): Von dem verkauften Grundstück zu Stetten gehen als Vogtrecht an den Bischof von K. 1 Malter Kernen Konstanzer Maß und 6 β ₰ Meersburger Währung „oder für sölich gellt so vil schmaltz dafür". U. 5. 2. 1521 (StA. 224): Auf dem verkauften eigenen Hof und Gut zu Stetten lasten 7 β ₰ Vogtrecht.

[2]) Vgl. Roth v. Schreckenstein, ZGORh. A. F. 27 (1875) S. 9f.

[3]) U. 25. 1. 1292 K. (Regest: Cod. dipl. Sal. II Nr. 830; Reg. Ep. Const. Nr. 2815): Bischof Rudolf von K. vertauscht mit Zustimmung des Propstes, Dekans und des Kapitels der Kirche zu K. die gesamten Erträgnisse seiner Quarten und sein aus der Quart herrührendes Recht an den Zehnten (fructus et obventiones quartarum necnon omne ius occasione quarte nobis nostreque ecclesie competens in decimis), die das Kloster Salem in den Kirchspielen Seefelden, Weildorf und Pfaffenhofen besitzt, an dieses Kloster gegen die Weinzehnten und die dazu gehörigen Rechte des Klosters (decimas seu perceptionem decimarum

1456 (GLA. Berain-Sammlung Nr. 4673) enthält Bl. 18f. Bestimmungen „von der zehenden wegen zu M., so ainem herren und bischof zů Costentz ingän sollen“: „Item ist zu wissen, daz alle garten, so dann gelegen sint in dem etter zů M. als härnach geschriben stät, ainem herren und bischof zů Costentz zehenden geben.“ Nach der Etterbeschreibung folgen die Vorschriften über die Zehntpflicht außerhalb des Etters; hier stehen die Zehnten zum Teil dem Bischof, zum Teil dem Spital und den Domherren zu Konstanz zu. Entsprechend bestimmt die bischöfliche Verordnung für M. vom 6. November 1480 (StA. 144): „Item man sol uns, unsern nachkomen und dem berurten capitel (= des Hochstifts K.) den zehenten geben von allem win, nemlich von wysem win wysen und von rotem rotten . . .“ Die Belastung mit der Zehntlast wird gelegentlich in den Urkunden über den Verkauf von Weingärten in Meersburg erwähnt.[1])

c) Die städtische Grundsteuer (stúre, stur, steur).[2]) Die Hauptpflichten, welche auf dem Meersburger Bürger lasteten, waren „stúre, ungelt, zol und wahte“.[3]) Ortsfremde Eigentümer wurden seit dem 17. Jahrhundert mit doppelter oder noch höherer Grundsteuer belegt.[4]) Steuerfrei waren jedoch Grundstücke, deren Eigentümer das Hochstift war oder die vom Hochstift mit der Vergünstigung der Freiheit von allen städtischen Auflagen veräußert wurden.[5]) Bei der Veräußerung von Meersburger Grundstücken durch Bürger an geistliche Pfründen und Anstalten wirkte die Stadt dar-

---

vini omneque ius sibi in decimis competens) im Gebiete der Stadt und Kirche von M.

[1]) U. 30. 6. 1462 (StA. 95), 30. 6. 1690 (StA. 685).

[2]) Vgl. hierzu Schäfer a. a. O. (S. 176 Anm. 3) S. 119ff.

[3]) U. von 1303 und 1318 (Cod. dipl. Sal. III Nr. 1079. 1079b). Siehe Übereignungsurkunden vom 8. 1. 1505 (StA. 186): „ain wyßbletzlin, . . . daruß järlich gemainer statt M. 2 ₰ stur gat“; vom 30. 4. 1519 (StA. 216): „der von M. gewonliche stur“; vom 28. 2. 1552 (StA. 311): „. . . daruß gat . . . denen von M. gewonliche steur.“

[4]) Fürstbischöfl. Verordnung vom 31. 7. 1569 (StA.; Regest Straß, Mitt. d. Bad. Hist. Komm. 8 S. 82; Staiger S. 118). Siehe unten § 8 II.

[5]) So U. von 1303 o. T. Konstanz und 21. 1. 1318 Cod. dipl. Sal. III Nr. 1079, 1079b). Siehe auch Staiger a. a. O. S. 158.

auf hin, daß der Erwerber die Pflicht zur Weiterzahlung der städtischen Grundsteuer anerkannte oder übernahm.[1])

d) Bodenzins an den Stadtherrn.[2]) Die gebräuchlichsten Bezeichnungen dieser Abgabe sind „hofstattzins"[3]) oder „rechter hofstattzins"[4]), sowie „bodenzins".[5]) Der Ausdruck „hofstattzins" wird nicht selten auch bei Weingärten verwendet.[6]) Auch der „Hühnerzins" oder das „Hühnergeld" von Krautfeldern („krutstuken")[7]) und Wiesen und der „Kornzins"[8]), die an den Bischof zu zahlen sind, sind als Erscheinungsformen dieses stadtherrlichen Bodenzinses anzusehen. Dagegen fehlt die Angabe der Belastung mit einem „bodenzins" in den Urkunden über die Übereignung von Waldungen[9]) und von vogtbaren Grundstücken in Stetten und Oberstetten. Schuldner dieses Grundzinses ist

---

[1]) Vgl. U. 8. 1. 1505 (StA. 186).

[2]) Vgl. hierzu Arnold, Zur Gesch. d. Eigentums in den deutschen Städten S. 60ff.; Schröder-v. Künßberg, DRG.[7] S. 690f.

[3]) U. 4. 3. 1456 (StA. 85), 30. 6. 1462 (StA. 95), 25. 2. 1487 (StA. 153), 14. 2. 1522 (StA. 230), 8. 2. 1537 (StA. 237), 28. 2. 1552 (StA. 311).

[4]) U. 28. 9. 1474 (StA. 134), 16. 11. 1494 (StA. 163).

[5]) U. 5. 4. 1487 (StA. 152), 18. 2. 1510 (StA. 196a), 3. 2. 1511 (StA. 199), 26. 11. 1515 (StA. 213), StR. 1584 Satzung der liegenden Güter § 5.

[6]) U. 30. 6. 1462 (StA. 95), 5. 2. 1472 (StA. 126), 18. 9. 1475 (StA. 136), 29. 12. 1543 (StA. 289).

[7]) U. 4. 3. 1456 (StA. 85): Das vergabte „krutstuk" ist mit einer Abgabe von jährlich zwei Hühnern Zins an den Bischof zu K. belastet. Siehe ferner die Meersburger Zinsbücher des Hochstifts K. von 1456, 1509 Bl. 45ff., 1557 S. 85f. (GLA. Berain-Sammlung Nr. 4673—4675).

[8]) U. 11. 3. 1473 (StA. 131): Verkauf eines Weingartens, „darab ain fiertel korn zinß gät, wenn das esch daselbs in nutz ligt", also kein Kornzins im Brachjahr (vgl. Mone, ZGORh. A. F. 10 [1859] S. 193f.; Th. Knapp in dieser Zeitschrift XXII 1901 Germ. Abt. S. 66). Im vorliegenden Falle handelt es sich wohl um einen „Rebacker" (ager vinifer) d. h. einen Acker, der an seinen langen Grenzfurchen eine Reihe oder Zeile Reben hat, also gleichzeitig zum Wein- und Ackerbau benutzt wird (s. Mone, ZGORh. A. F. 3 [1852] S. 259, S. 271 Anm. 11; Überlinger StR. I §§ 72, 73 [Oberrhein. StR. II 2 S. 17f.]).

[9]) U. 18. 3. 1512 (StA. 202), 5. 4. 1512 (StA. 203), 26. 5. 1514 (StA. 208), 5. 8. 1514 (StA. 209), 31. 8. 1514 (StA. 210), 9. 11. 1514 (StA. 211), 10. 7. 1518 (StA. 220), 5. 7. 1543 (StA. 320). Siehe auch oben § 2 I (S. 180).

der jeweilige Eigentümer, gleichviel ob Bürger oder Nichtbürger, auch der Inhaber kirchlicher Pfründen.[1]) Bei leibgedingsweiser Überlassung von Grundstücken wurde wohl meistens dem Nutznießer vertraglich die Pflicht zur Entrichtung des Bodenzinses auferlegt.[2]) Empfänger ist der jeweilige Bischof von Konstanz. Der Bodenzins an den Stadtherrn ist regelmäßig bei Hofstätten ein Geldzins, bei Weingärten, Äckern und Wiesen ein Naturalzins.[3]) Er ist anscheinend nach Größe und Wert des Grundstückes abgestuft. Doch ändert diese Abstufung nichts an seiner Eigenschaft als bloßer Anerkennungszins. Bodenzins und Vogtrecht des Stadtherrn haben nach dem Meersburger Stadtrecht von 1584 Titel 13 („Praelation oder Vorgang") bei der Zwangsvollstreckung ein Rangvorrecht vor allen anderen dinglichen Belastungen des Grundstücks und Schulden des Grundstückseigentümers: „Erstlich soll unser gnädigster fürst und herr als die oberkait allhie um grund-, bodenzins und vogtrecht vor mänglichem zu des schuldners hab und güter den vorgang und bessere gerechtigkait haben." Dieses mit dem reallastartigen Zins an den Stadtherrn belastete

---

[1]) U. 25. 5. 1487 (StA. 153).

[2]) U. 3. 2. 1511 (StA. 199): Übertragung eines Spitalrebstückes am Ödenstein zu Leibgeding; die Nutznießer sollen den Bodenzins an den Bischof von K. entrichten.

[3]) So begegnen im Zinsbuch von 1456 Bl. 19ff. bei den Meersburger Hausgrundstücken insbes. Hofstattzinse von 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 16, 20, 22 ₰, 1 β ₰, in den Übereignungsurkunden solche von 2 ₰ (U. 14. 2. 1522 [StA. 230]), 4 ₰ (U. 16. 11. 1494 [StA. 163]), 6 ₰ (U. 4. 3. 1456 [StA. 85]), 8 ₰ (U. 29. 12. 1505 [StA. 188]), 9 ₰ (U. 8. 2. 1537 [StA. 237]), 18 ₰ (U. 26. 11. 1515 [StA. 213]), 1 β 3 ₰ (U. 28. 2. 1552 [StA. 311]). Bei Weingärten beträgt der Bodenzins nach dem Zinsbuch von 1456 von einem Garten u. a. „3 hofstett", „3 hofstett und 6 pecher", „5 hofstett", nach den Übereignungsurkunden u. a. ½ Eimer (U. 18. 2. 1510 [StA. 195]), ½ Eimer 2 Becher (U. 5. 2. 1472 [StA. 126]), ½ Eimer 3 Becher (U. 3. 2. 1511 [StA. 199]), ½ Eimer 4 Becher Wein (U. 29. 12. 1543 [StA. 289]). Über diese Hohlmaße bemerkt der Meersburger Liber censualis des Hochstifts K. von 1444 (GLA. Berain-Sammlung Nr. 4672) Bl. 1: „Item ain hofstatt gyt VIII pecher. Item VI pecher tůnd ain fiertel. Item III hofstett oder XXIIII pecher tund ainen aymer."

Meersburger Grundeigentum ist sog. Zinseigen.[1]) Rechtsgeschichtlicher Ansatzpunkt und Vorbild für das mittelalterliche städtische Zinseigen war nicht, wie W. Arnold angenommen hatte[2]), die hofrechtliche Leihe, sondern die Vergebung von zu rodendem Wald und Ödland gegen „Königszins", „Landrecht" oder „Medem".[3]) Die Weinbergsgrundstücke, von denen der Bodenzins an den Stadtherrn zu entrichten war, waren vermutlich bei der Vergebung Wald- und Ödgelände, das von dem Stadtherrn an die Ansiedlungslustigen mit der Verpflichtung ausgegeben wurde, es durch Rodung und Urbarmachung in Weinberge zu verwandeln. Dieses Verfahren der Kolonisation war in der Gegend nördlich des Bodensees noch im 15. und 16. Jahrhundert üblich.[4]) In den zahlreichen — meist über Erwerbungen des Meersburger Heiliggeistspitals ausgestellten — Übereignungsurkunden des 15. und 16. Jahrhunderts wurde das Zinseigentum als wirkliches Eigentum aufgefaßt. Von Hause aus war das aber nicht der Fall. Das Zinseigen ist herausgewachsen aus einer vererblichen und veräußerlichen freien dinglichen Landleihe, dem sog. „marchreht" oder „marchtreht", bei der zunächst das Eigentum dem Verleihenden zustand. Dieses „Marktrecht" nach dem Vor-

---

[1]) Siehe U. 18. 10. 1424 K. (StA. 38): Verkauf eines Weingartens und Torkels zu M. durch Ulrich Blarer von K. „fur ledig, loß und unverkůmbert und fúr recht zinß aygen". Vgl. über dieses Zinseigen A. Heusler, Verfassungsgesch. der Stadt Basel (1860) S. 47ff.; Institutionen d. DPR. II S. 90; Arnold, Zur Gesch. d. Eigentums in den deutschen Städten S. 13f., 60ff.; G. v. Below, Hist. Z. 58 (1887) S. 231f.; S. Rietschel, Markt und Stadt (1897) S. 131ff.; K. Beyerle, SR. S. 3ff.; Konstanzer Häuserbuch II 1 (1908) S. 71ff.; Schröder-v. Künßberg, DRG.[7] S. 690f., 785, 789; R. Hübner, Grundzüge d. DPR.[5] S. 360ff.

[2]) Arnold, Zur Gesch. d. Eigentums in den deutschen Städten S. 34 ff., 54ff.

[3]) So zutreffend Schröder-v. Künßberg, DRG[7]. S. 790; K. O. Müller, Die oberschwäb. Reichsstädte S. 152.

[4]) V. Ernst in OAB. Tettnang[2] (1915) S. 294. Vgl. auch Buchhorner Urkunde 26. 7. 1427 (Regest: F. A. Rief, Buchhorner Urkunden und Regesten [Anh. zu BVS. 18] S. 165) sowie U. 15. 3. 1505 (Fürstenb. UB. VII [1891] S. 389 Nr. 221).

bild der Stadt M. hat im 13. Jahrhundert auch in der ländlichen Umgebung Verbreitung gefunden.[1]) Hier blieb das ursprüngliche Gepräge des „Marktrechts" als Landleihe bestehen, während in der Stadt M. wie in anderen Städten die „Eigenschaft" des Stadtherrn sich zum bloßen Zinsrecht verflüchtigte, das Leiherecht des Bodenbesitzers dagegen zu Zinseigentum erstarkte.

e) Selbständige Zinsen und Renten.[2]) Sie sind durch Rechtsgeschäft begründet, insbesondere in Form der Errichtung eines Seelgeräts, des — vornehmlich der Kapitalanlage oder Versorgung dienenden — Rentenkaufs oder des Vorbehalts des Veräußerers bei der Grundstücksveräußerung. Die Begründung solcher selbständiger Zinsen war ursprünglich nur durch Grundstücksübereignung gegen zinsbelastete Rückverleihung möglich.[3]) In den Meersburger Übereignungsurkunden wird der Entstehungsgrund der zur Zeit der Veräußerung schon bestehenden älteren Zinsen und Renten regelmäßig nicht angegeben. Bezeichnet werden die Zinsen und Renten entweder schlechthin als „zins", „järlicher zins"[4]), „järlicher und ewiger zins"[5]) oder nach dem Gegenstand als „boden-, wein-, geld- oder fruchtzins", „kornzins"[6]) u. dgl. Sie sind teils Natural-, teils Geldzinsen, teils unablösbar („unablösig", „ewig"), teils ablösbar („ab-

[1]) U. des Bischofs Rudolf II. von K. vom 26. 2. 1280 (Cod. dipl. Sal. II Nr. 614). U. 23. 12. 1290 Zürich (a. a. O. Nr. 801): Rudolf, der Thesaurarius der Domkirche zu K., Kirchherr zu Hagnau, gestattet mit Genehmigung des Bischofs von K., den Weinbauern, deren Äcker zum Widum seiner Kirche gehören, ihre Weingärten in Erblehenweise und nach Meersburger Marktrecht zu bauen: „. . . indulsi et indulgeo per presentes, ut easdem vineas colant cum sollicitudine ampliori, quod ipsas iure emphitheotico et specialiter eo iure, quod vulgo dicitur marchtrehte, sub conswetudine et nomine apud Merspurg actenus approbata colant et possideant, in futurum promittens, quod eos deinceps contra ius et conswetudinem prescriptarum in rebus aut personis de cetero non gravabo." U. 17. 2. 1295 K. (a. a. O. Nr. 899). Vgl. auch K. O. Müller a. a. O. S. 152 Anm. 3.

[2]) Vgl. über sie Arnold a. a. O. S. 60ff.

[3]) Siehe K. Beyerle, SR. S. 91; Konstanzer Häuserbuch II 1 S. 96.

[4]) U. 7. 4. 1464 (StA. 103). [5]) U. 28. 9. 1474 (StA. 134).

[6]) StR. 1584, Satzung der liegenden Güter §§ 10, 11.

lösig", „widerkeufig"). Beliebtestes Zahlungsziel war wie überhaupt im Linzgau und im übrigen Bodenseegebiet der Martinstag.[1]) Als Grundlast geht die Zins- und Rentenlast mit der Übertragung des Grundstücks ohne weiteres auf den Erwerber über. Der Veräußerer hat derartige „Zinsbeschwerden" dem Erwerber bei der Veräußerung kundzutun und sich in den Zinsbüchern des Zinsherrn ausschreiben und den Erwerber einschreiben zu lassen.[2]) Der Rentenkauf war auch in M. im späteren Mittelalter so häufig, daß die durch ihn hervorgerufene wachsende Belastung des Bodens mehr und mehr als drückend empfunden wurde. Daher machte das Stadtrecht von 1584 die Wirksamkeit einer derartigen rechtsgeschäftlichen Belastung der Grundstücke von vorheriger Bewilligung des Stadtammans und Rates abhängig.[3])

B. Dingliche Landleihe. Sie tritt in den Meersburger Gerichten in zwei Hauptformen auf:

1. als städtische Gründerleihe („marktrecht"), die in der Meersburger Gemarkung, wie schon ausgeführt, zum Zinseigen erstarkte, aber in der alten, ursprünglichen Form auch in der ländlichen Umgebung von M., vor allem bei der Vergebung von Wald und Ödland mit der Verpflichtung zur Umwandlung in Weinberge im 13. und 14. Jahrhundert beliebt war;

2. sodann als Bauernlehen[4]), von denen im folgenden

---

[1]) Vgl. U. 21. 7. 1487 (StA. 156), 16. 11. 1494 (StA. 163).

[2]) Siehe unten § 11 IV.

[3]) Satzung der liegenden Güter § 8: „Item es soll auch niemand weder korn-, gelt- noch weinzins, es sei gleich ewigs ald widerkeufigs, uf seine güetter, so zu M. und in den gerichten darzu gehörig lügend, auch kain ewig gelt noch sonst andern zins darauf machen one bewilligung stattaman, burgermaister und rats. Wa aber solches beschehe, soll solcher kauf kainen fürgang noch kraft haben und die überfahrer des articuls so wol der verkeufer als der keufer jeder umb zehen pfund pfenning gestraft werden." Siehe auch Überlinger StR. I § 82 (Oberrhein. StR. II 2 S. 21), StR. II § 86 (S. 74). Über die Ablösungsgesetzgebung in Basel vgl. W. Arnold a. a. O. S. 296ff., in Konstanz K. Beyerle, Konst. Häuserbuch II 1 S. 97.

[4]) Über Bauernlehen vgl. Mone, ZGORh. A. F. 10 (1859) S. 143ff.

allein die Rede sein soll. Sie heißen in den Meersburger Quellen meist „lechen“, „lehen“[1], „rechtes fryges lechen“[2], „zinslehen“[3], wie überhaupt im mittelalterlichen Linzgau der Ausdruck Lehen nicht nur für die zinslosen Ritter- und Dienstlehen, sondern auch für die bäuerlichen Zinslehen verwendet wird. Die lehensweise Vergebung von Grundstücken war vor allem in den zu den Meersburger Gerichten gehörigen ländlichen Siedlungen, so in Haltnau[4], Kutzenhausen[5], Dittenhausen[6], Braitenbach[7], Stetten[8] gebräuchlich, doch begegnet in ihnen daneben auch in beträchtlichem Umfange bäuerliches Eigen. Dagegen findet sich diese dingliche Bodenleihe seit dem 15. Jahrhundert auf der Meersburger Gemarkung nur noch selten, da die Weinberggrundstücke in Bürgerhand regelmäßig Zinseigen waren. Erblehen des Bischofs waren die Meersburger Mühlen.[9] Zu Zins- und Erblehen vergeben wurden wegen der Unveräußerlichkeit des Kirchengutes auch die Grundstücke der geistlichen Anstalten und Pfründen in M.[10] Diese Bauernlehen waren entweder

a) Schupflehen, d. h. Lehen auf Lebenszeit des Emp-

---

[1]) U. 28. 3. 1521 (StA. 226), 2. 12. 1576 (Contractenbuch der Stadt M. von 1574—1597).

[2]) U. 5. 2. 1521 (StA. 224).

[3]) U. 25. 7. 1328 (Cod. dipl. Sal. III Nr. 1079c).

[4]) Staiger a. a. O. S. 156f.

[5]) Kaufbrief vom 2. 12. 1576 (Contractenbuch 1574—1597 StA.).

[6]) Meersburger Ratsprotokolle 1520—1527 S. 22f.: 1520 verkauft Melchior Stroppel sein „tail recht und gerechtigkait sins innhabenden erblechen“ am Hof und Gut zu Dittenhausen.

[7]) U. 16. 8. 1469 (StA. 120), 16. 7. 1472 (StA. 128).

[8]) U. 5. 2. 1521, 28. 3. 1521, 14. 11. 1542 (StA. 224, 226, 287).

[9]) U. 15. 6. 1513 (StA. 204).

[10]) U. 4. 6. 1309 (Reg. Ep. Const. Nr. 3504), 25. 7. 1328 (Cod. dipl. Sal. III Nr. 1079c), 12. 5. 1460 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/421), 25. 11. 1473 (StA. 132). Zu „rechtem erblehen und marglehen“ empfängt die Stadt M. im 15. Jahrhundert (U. 30. 11. 1442, StA. 64) den Wald im Ramspach vom Dompropst und Kapitel des Hochstifts K. gegen die Verpflichtung zur Zahlung eines jährlichen Zinses von 26 rheinischen Gulden.

fängers[1]), eine besonders in Schwaben häufige Lehensform[2]), oder

b) Lehen auf drei Leiber[3]), oder

c) Erblehen („erblehen", „rechtes erblehen", „erbgerechtigkait"), die verbreitetste Art des bäuerlichen Lehens in den Meersburger Gerichten und im übrigen Linzgau.[4])

Gemeinsam ist diesen Bauernlehen[5]) zunächst die förmliche Belehnung sowie die Erteilung eines Lehnsbriefes und Lehnsreverses, das Versprechen der Lehnstreue durch den Belehnten[6]) und — im Gegensatz zum Ritterlehen und zum Dienstlehen — die Zinszahlungspflicht. Dieser Zins wird bezeichnet als „rechte hofgult und zins"[7]), als „rechter (ewiger) grund-, boden- und aigentumbszins".[8]) Er ist teils Natural-, teils Geldzins[9]), seiner Höhe nach kein bloßer Anerkennungszins, sondern er steht in engerem Verhältnis zum Bodenertrag als der Bodenzins beim Zinseigen, wenn er auch nicht nach dem Ausfall der Ernte abgestuft, sondern fester Zins ist. Nicht selten wird ausdrücklich vereinbart, daß Mißernten u. dgl. ohne Einfluß auf die Zahlungspflicht sein

---

[1]) Vgl. über sie Mittermaier, Grundsätze des DPR. II[4] S. 899; Beseler, System d. gemeinen DPR.[2] (1866) S. 752, 755 Anm. 19 und das dort angegebene Schrifttum.

[2]) U. 18. 3. 1574 (StA. 387). Siehe auch V. Ernst, OAB. Tettnang[2] S. 285 ff.; Th. Knapp in dieser Zeitschrift XXII (1901) Germ. Abt. S. 58.

[3]) U. des Meersburger Heiliggeistspitals vom 14. 11. 1542 (StA. 287). Die drei Leiber sind hier Ehemann, Ehefrau und „ains ir eelich kind".

[4]) U. 4. 6. 1309 (Reg. Ep. Const. Nr. 3504), 25. 7. 1328 (GLA. UA. Salem Spec. M. Kammergut 4/213; Reg. Cod. dipl. Sal. III Nr. 1079 c), 16. 7. 1472 (StA. 128), 25. 11. 1473 (StA. 132), 28. 3. 1521 (StA. 226).

[5]) Vgl. zum folgenden Th. Hagemann, Handbuch des Landwirtschaftsrechts (1807) S. 195 ff.

[6]) U. 11. 8. 1469 (StA. 120): Eidliches Gelübde, dem „lehenherren getrůw und gebunden ze sind und ze tůnd als ain lehenmann sinem lehenherren von rechts wegen pflichtig und gebunden ist ze tund, alles ungevarlich".

[7]) U. 14. 11. 1542 (StA. 287).

[8]) U. 18. 3. 1574 (StA. 387).

[9]) U. 18. 3. 1574 (StA. 387): 8½ Malter Vesen, 3 Malter Haber, 2 ℔ 10 β ₰ „höwgelt merspurger meß und werung", 12 Herbsthühner, 120 Eier.

sollen.[1]) Häufig wird, namentlich bei Dreileiberlehen und Erblehen, ausbedungen, daß der Zins nicht solle gesteigert werden können.[2]) Häufigster Zinszahlungstag ist auch hier der Martinstag[3]), wenigstens für Korn-, Geld- und Weinzinsen, wogegen die Lieferung der Zinshühner und -eier „zu seiner gepurenden zeit als landtlöffig syt und gewon ist“ verabredet wird.[4]) Auf Grund besonderer Vereinbarung hat der Lehnsempfänger auch die älteren auf dem Lehnsgrundstück lastenden „Zinsbeschwerden“, z. B. aus Seelgerät oder Rentenkauf zu tragen.[5]) Der Lehnsempfänger ist ferner zur Lehnserneuerung und zur Entrichtung eines Ehrschatzes beim Herrenfall[6]), in den Fällen der Dreileiberlehen und Erblehen auch beim Mannfall[7]), verpflichtet, wogegen Frondienste ihm nicht auferlegt sind. Er hat „gewer und besytzung“ sowie die Nutzung des Gutes.[8])

Das Erblehen nähert sich dem Zinseigen an, unterscheidet sich von ihm aber in folgenden Beziehungen: Beim Zinseigen ist der Bodenbesitzer Eigentümer des Grundstückes, dagegen ist beim Erblehen der Lehnsmann nicht Eigentümer.

---

[1]) U. 18. 3. 1574 (StA. 387): Der Lehnsempfänger soll den Zins alljährlich auf St. Martinstag „richten und fur all krieg, aucht, bann, hägel, reüfen, mißgewechs und all ander mangel jeder Zeit den gesetzten kirchenpflegern . . . antwurten“. Über die rechtliche Behandlung der Zerstörung des Hauses auf dem Lehnsgrundstück s. U. 14. 11. 1542 (StA. 287); es wird hier zwischen Untergang durch Gottesgewalt und durch Verwahrlosung u. dgl. geschieden.

[2]) U. 14. 11. 1542 (StA. 287); s. auch K. Beyerle, Einleitung zum Konstanzer Häuserbuch II 1 S. 91.

[3]) U. 28. 3. 1521, 14. 11. 1542, 18. 3. 1574 (StA. 226, 287, 387). Zinszahlung im winemot (= Weinmonat, Oktober) U. 25. 7. 1328 (Cod. dipl. Sal. III Nr. 1079 c).

[4]) U. 14. 11. 1542 (StA. 287).

[5]) U. 14. 11. 1542, 18. 3. 1574 (StA. 287, 387).

[6]) U. 28. 3. 1521 (StA. 226).

[7]) U. 14. 11. 1542 (StA. 287) Dreileiberlehen: „Wann dann beschicht, das under den obgenanten dreyen personen ains der inhaber mit tod abgat und das, so sollichen hoff widerumb animpt und besitzt, dasselbig soll alsdann denselbigen mit vier guldin minz und nit höcher zu bekantnus diser lehenschaft vererschazen . . .“

[8]) U. 5. 2. 1521 (StA. 224).

Beim Zinseigen besteht im Gegensatz zum Erblehen kein Herren- und Mannfall. Der Eigentümer des Zinseigengutes ist in seiner Bewirtschaftung frei. Der Lehnsmann ist dem Lehnsherrn gegenüber zu ordentlicher Wirtschaft verpflichtet, er hat, wie in den Lehnsurkunden häufig gesagt wird, das Gut „in guten eren und wesenlichen buwen zu halten".[1]) Der Lehnsinhaber verwirkt das Lehnsgut, wenn er es schlecht bewirtschaftet, mit der Zinszahlung säumig ist oder sonstigen Pflichten zuwiderhandelt[2]), und hat dann den Hof zu räumen[3]), während dem Zinsberechtigten gegenüber dem zinssäumigen Zinseigentümer nur der Weg der Zwangsvollstreckung („Gant") offensteht. Das Zinseigen ist frei veräußerlich; dagegen kann das Bauernlehen in seiner reinen Ausprägung ursprünglich wie das Ritterlehen nicht durch Rechtsgeschäft übertragen werden. Der Lehensinhaber kann zwar durch schuldrechtlichen Vertrag sein Leiherecht verkaufen; aber dieser Vertrag kann nur in der Weise erfüllt werden, daß der verkaufende Lehnsinhaber sein Lehen dem Herrn wieder aufträgt und auf seine Bitte

---

[1]) U. 28. 3. 1521 (StA. 226).

[2]) U. 25. 7. 1328 (Cod. dipl. Sal. III Nr. 1079 c), 14. 11. 1542 (StA. 287). U. 18. 3. 1574 (StA. 387): Wenn der Lehnsinhaber „an richtung und bezalung ains oder mehr järlichen zinsen oder sunst im ain oder mehr hierinn verleibten artigglen seumig sein, sonder deruber und wider handlen, auch den inhabenden weingarten nit in ainer hand unzertailt, unversetzt und unbeschwert in gueter zeit bewen und ehren halten und den zins nit järlichs richten und bezallen wurde, alsdenn soll bemelter weingart mit seiner zuegehört völlig und verwürkt sein und wur aman, rat und die kirchenpflegere hiemit genugsam gewalt, fueg und recht haben, sollichen weingarten als ain verwurkt guet zu unsern handen nemen und wider nach schupf lehens recht und gebrauch in ander weg zu verleihen . . . haben."

[3]) U. 14. 11. 1542 (StA. 287): „. . . so sich aber verfuegte, das under den gedachten personen aine sollichen hoff und guet verwirgken wurden, damit sy den hoff rumen und davon ziechen sölten und muesten, alsdann sollen sy allen mist, höw, strow und holz uff dem hoff pleyben lassen und darvon ganz nichczit verendern und sunst in all ander weg nach gemainem landspruch mit verstrigktem sack abziechen." Vgl. hierzu V. Ernst a. a. O. S. 288.

der Herr den Käufer mit dem Grundstück belehnt.[1]) Doch konnte infolge der im mittelalterlichen deutschen Recht bestehenden sachenrechtlichen Gestaltungsfreiheit durch die Veräußerungsgedinge auch dem Lehnsinhaber ein beschränktes oder freieres Veräußerungsrecht eingeräumt werden, sei es die Befugnis zur Übertragung mit Zustimmung des Lehnsherrn, sei es zur freien Übertragung nach vorherigem Anbieten an den Herrn (Vorkaufsrecht des Herrn).[2]) Durch diese im Rechtsleben häufigen Veräußerungsklauseln[3]) wurde die Grenze zwischen Eigentum und Erbleihe verwischt.[4]) Daraus erklärt sich auch, daß die Veräußerung derartiger frei veräußerlicher Erblehen in derselben Weise wie die von freiem ledigem Eigen und von Zinseigen vor der städtischen Fertigungsbehörde gefertigt wurde.[5]) Nach

[1]) Beispiele solcher Übertragung durch die Hand des Lehnsherrn: U. 16. 8. 1469 (StA. 120), 5. 2. und 28. 3. 1521 (StA. 224, 226).

[2]) Vgl. U. 2. 12. 1576 (Contractenbuch 1574—1597 StA.): „Darumb, so er Fabion [Käufer] denselben [Weingarten] uber kurz oder lang wider verkoufen welt, soll er denselbigen dem gotzhaus [Lehnsherr] zuvor anbieten."

[3]) Nach K. Beyerle, Einl. zum Konstanzer Häuserbuch II 1 S. 93 hat sich in den Konstanzer Urkunden kaum ein Fall reinster Erbleihe ohne die Veräußerungsklausel erhalten.

[4]) Vgl. U. 5. 2. 1521 (StA. 224): Anna Schüchlin verkauft ihren „aignen hoff und gůtt zu Stetten in M.er gericht, zwing und benn gelegen" an das Spital M.: „und raycht gerürter hoff und gůtt mit aller siner zůgehörd von der selben thůmbropsty [Konstanz] zů rechtem fryem lechen här". U. 30. 11. 1442 (StA. 64): Dompropst und Kapitel des Hochstifts K. verleihen ihren Wald im Ramspach an die Stadt M. zu einem „rechten erblehen und marglehen" für einen jährlichen Zins von 26 rheinischen Gulden: „Also sullen die obgenanten von M. und all iro nachkomen daz vorgenant Ramspach als vil unde unseren vordern das dan zugehort hat . . . nunhinanlein ewiklich und gerůweklich innhaben, nießen und nutzen mit besetzen und entsetzen und mit allen aigenschafften und rechten, wie wir unde unser vordern daz inne gehebt, genossen und herbracht hant, vor unvorkumert aigen an unser und unser nachkomen ouch menglichs von unsern wegen intrag und sperren, sinnen unde irren. Vgl. auch V. Ernst a. a. O. S. 287.

[5]) Meersburger Ratsprotokolle 1520—1527 S. 22f.: 1520: „Melchior Stroppel bekennt kofswyse gefergget haben Maxen Schägken genant Snili zu Tayssendorf sin tail recht und gerechtigkait sins innhabenden

dem Schiede des Bischofs Heinrich von Konstanz vom 18. Juni 1381[1]) sollten allerdings Amman, Rat und Gemeinde zu M. die von der Dompropstei Konstanz lehenrührigen Güter weder „verrehten noch berehten".

C. Leibgedingsweise Nutzung von Grundstücken begegnet insbesondere in Form des Vorbehaltes von lebenslänglichen Wohn- und Nutzungsrechten bei der Veräußerung oder Vergabung von Grundstücken.[2]) Sie ist aus der in volksrechtlicher Zeit gebräuchlichen Auftragung eines Grundstücks unter Rückempfang zu Leiherecht auf Lebenszeit hervorgegangen.

D. Besitzrechte minderen Rechts. Neben den bis-

---

erblechen an dem hoff und gutt zů Dyttenhusen in M.er stur und gericht gelegen . . ."

[1]) ZGORh. A. F. 27 (1875) S. 33.

[2]) Seelgerät der Eheleute Torß vom 4. 3. 1456 (StA. 85). Die vergabenden Eheleute behalten sich das Wohnrecht im vergabten Hause und die Nutzung zweier Rebstücke und eines Krautackers vor: „Und hant ůns unser leptag behusung und herberg mit und in allen gemachen in dem obgenanten huse gestattet, also daz wir nun hinnahin unser leptag dasselbe huß nach unser notdurft allenthalb doch unwustlich und ungevarlich pruchen und niessen sollen ungedrengt von menglichem, ußgenomen der torgkel, den sy zů herpst und wynmotz zit niessen und pruchen söllen nach des spittals notdurft und der kelr dar inn, der sol allweg dem spittal warten und behalten sin zů sinem win, doch sölten sy uns nit versagen, dar in unsern trinkwin ze legen. Und also söllent sy dasselb obgedächt huß nun hinnahin buwen nach aller notdurft und ouch das verzinsen und verdienen äne unseren costen und schaden. Item hant sy ůns urloubet unser leptag zwey stuk reben . . . damit den bomgarten an dem siechenwiger gelegen ze nutzen und ze niessen, darzů das krutstuk in Glafen gelegen, doch daz wir dieselben gůter mit buwen in eren haben und die verziensen söllen und den win, der ůns wirdet in den vorgenanten zwain stuken mit reben, den söllent sy uns ußdrucken in dem obgemelten torgkel äne unsern costen. Und darzů allem mögen und söllen wir ouch pruchen den vorgemerkten hußraut, das hußgeschierr, klains und grosses bettgewät, ouch niessen vich, win und korn nach aller unser notdurft und alles anders, wie ůns gelangt, es sigen pfening oder pfenings wert, durch got und durch ere allweg beschaidenlich und ungevarlich. Doch söllen noch mögen wir sust söllich gůt nieman geben in ander wiß noch weg, dann mit irer und irer nachkomen gunst, wissen, willen und urlouben."

her erörterten Besitzrechten höherer Ordnung, über die bei ihrer Begründung regelmäßig schriftliche Urkunden ausgestellt wurden, bestanden Besitzrechte minderen Rechts, die dem Bodenbenutzer und Bewirtschafter nur ein widerrufliches oder kurzfristiges Besitzrecht gewährten. Sie wurden gewöhnlich nicht verbrieft und bildeten auch nicht den Gegenstand behördlicher Fertigung. Die wichtigsten dieser Besitzrechte minderen Rechts waren: 1. wie in Konstanz die Häuser- und Wohnungsmiete gegen Hauszins[1]) und 2. die kurzfristige oder widerrufliche Überlassung landwirtschaftlicher Anwesen und Grundstücke durch den Eigentümer oder Lehnsinhaber. Eine in M. und Umgebung häufige Form dieser Überlassung war die Vergebung von bereits angelegten Weingärten zu Teilbau, besonders von Rebgärten des Hochstifts, die nur teilweise im Eigenbau betrieben[2]), zu einem erheblichen Teil zu Teilbau vergeben („zu gemainden umb den halbtail verlihen")[3]) wurden. Die Vorliebe für den Teilbau erklärt sich aus der Unsicherheit

[1]) StR. 1584 Abschnitt 9 „Hauszins". Vgl. auch K. Beyerle, Konstanzer Häuserbuch II 1 S. 97f.; Überlinger StR. II § 162 (Oberrhein. StR. II 2 S. 108); P. Schulin, Zur Gesch. der mittelalterlichen Miete in west- und süddeutschen Städten (in dieser Zeitschrift XLI 1920 Germ. Abt. S. 127ff.).

[2]) Meersburger Urbar von 1509 (GLA. Berain-Sammlung Nr. 4674) Bl. 49ff., von 1557 (daselbst Nr. 4675) S. 92: „Über des herren eigen weingarten zu M. gelegen, die mag ein herr selbs buwen laussen oder zu gemainden umb den halbtail verlihen nach gestalt der loff und werden der garten, nach dem ain yeden herren bedunkt, am nutzlichosten sin." Daselbst Vorschriften für diese Teilweingärten. Siehe ferner Meersburger Weinbergordnung von 1536 (ZGORh. A. F. 3 [1852] S. 275f.) sowie Urbar von 1456 (GLA. Berain-Sammlung Nr. 4673) Bl. 26ff.: „Hernach stand geschriben ains herren und bischoffes zů Costentz aigen wingarten und wie man dieselben gewonlich verlichet ze gemainden ze buwen." Mone, Zur Gesch. d. Weinbaues vom 14. bis 16. Jahrhundert, ZGORh. A. F. 3 S. 257ff.; Derselbe a. a. O. 10 [1859] S. 186f.; V. Ernst, OAB. Tettnang [2] S. 295; Überlinger StR. II § 130 a. E., § 142 (Rebbauordnung) Ziff. 8, 9, 11, 12, 14 (Oberrhein. StR. II 2 S. 87f., S. 93).

[3]) Über Vergebung von Weingärten zu Drittelsbau (Drittelsweingärten) in Uhldingen, am Kaiserstuhl und sonst im Breisgau s. Mone a. a. O. 3 S. 274f., 276f.

und den großen Schwankungen des Ertrags bei Weingärten. Über die Bewirtschaftung der Meersburger Besitzungen des Klosters Schussenried durch „búwlut und besöldotte“ vgl. Urkunde vom 20. Januar 1498 (StA. 167). Bei der Ausdehnung des Rebgeländes auf der M.er Gemarkung dürfte hier die gewöhnliche Zeitpacht[1]) gegen festen Pachtzins nur eine geringe Rolle gespielt haben.

3.
Entwicklung der Grundstücksübertragung in Meersburg.

I. Anfänge des Meersburger Grundstücksübertragungsrechts. Erst aus dem 15. Jahrhundert sind Urkunden über die Übertragung von Meersburger Grundstücken in größerer Zahl erhalten, die helleres Licht auf die Art und Weise der Liegenschaftsübereignung werfen. Hiernach bildet die gerichtliche Fertigung vor Amman und Rat die — freilich nicht ausnahmslose — Regel.[2]) Es fragt sich: Darf man diesen Rechtszustand ohne weiteres in das erste Jahrhundert nach der Gründung der Stadt zurückverlegen? Es bedarf keiner weiteren Begründung, daß das mittelalterliche städtische Grundstücksübertragungsrecht in M. und anderwärts nicht aus wilder Wurzel entstanden ist, sondern an ältere Vorbilder angeknüpft hat. Dieser rechtsgeschichtliche Ausgangspunkt ist für das Meersburger Übereignungsrecht zu suchen:

1. einerseits im landrechtlichen Grundstücksübertragungsrecht des Linzgaues. Dieses kennt in der auf die urkundenarmen nachkarolingischen Jahrhunderte folgenden Zeit des 12. und 13. Jahrhunderts noch keine rechtsnotwendige gerichtliche Übertragung vor dem Landgericht des Linzgaues. Vielmehr erscheint die Handlung des Veräußerers vor dem Landgericht ursprünglich als bloße „confessio“, „professio“, „recognitio“ oder „recapitulatio“ über eine bereits außer-

---

[1]) Über die Zeitpacht bei ländlichen Gütern im Mittelalter s. Mone ZGORh. A. F. 10 (1859) S. 168ff.

[2]) Siehe § 5 I.

gerichtlich vorgenommene Übereignungshandlung, bestimmt, die Veräußerung fest, „staete“, unangreifbar und damit fertig zu machen (confirmare, consumare, perficere, vollenden, ervollen, vollführen, fertigen), und zwar durch eine kundbare Bekenntniserklärung und durch Geloben der Nichtstörung und Währschaft.[1]) Für den Zusammenhang des Meersburger Übereignungsrechts mit diesem landrechtlichen Übertragungsrecht spricht nicht nur die Tatsache, daß auch Meersburger Bürger im 13. Jahrhundert als Gerichtsgenossen des Landgerichts des Linzgaues erscheinen[2]), sondern auch die äußere Entsprechung der Meersburger mittelalterlichen Übereignungsurkunden mit den vom Landrichter besiegelten Veräußerungsurkunden der Mitte und zweiten Hälfte des 13. Jahrhunderts; wie hier die Urkunde über die Übereignung vom Veräußerer ausgestellt, aber auf seine Bitte durch den Landrichter besiegelt[3]) wird, so wird auch die mittelalterliche Meersburger Veräußerungsurkunde vom Veräußerer ausgestellt, aber auf seine Bitte vom Stadtamman besiegelt.[4]) Weiter die Bezeichnung der zum Kauf-, Tausch- usw. Geschäft hinzutretenden Vollendungshandlungen vor Amman und Rat als den „kauf oder die gift volfueren“, „volziehen“, „volstrecken“, „beståten“, „bestaetigen“, „fertigen“.[5]) Auch Ausdrücke wie „offnen und bekennen in gerichts wise“[6]) für die Erklärung des Über-

[1]) Die eingehende Begründung dieser Sätze muß der vom Verfasser vorbereiteten Geschichte der Liegenschaftsübereignung im Linzgau vorbehalten bleiben. Vgl. vorläufig W. Merk, Die Grundstücksübertragung nach dem alemannischen Volksrecht (Festschrift f. Ernst Mayer 1932) S. 160ff.

[2]) Die Geschichte der Verfassung und des Verfahrens des Landgerichts des Linzgaues wird zur Zeit vom Verfasser bearbeitet.

[3]) Vgl. U. 12. 8. 1277 (Cod. dipl. Sal. II Nr. 569), 1. 4. 1279 (a. a. O. Nr. 598; Fürstenberg. UB. V Nr. 179, 5), 7. 1. 1280 (Cod. dipl. Sal. II Nr. 608, Fürstenberg. UB. V Nr. 219). Siehe auch Schwsp. (W) Art. 22 Anm. 5 (Handschr. B a b c): „. . . geben ein hantveste und daran eins bischofs ingesigel oder eins closters oder einer statt oder der stett herren ingesigel oder eins leigen fürsten oder des lantrichters.“

[4]) Siehe § 11 I. [5]) Siehe § 4 II.

[6]) U. 21. 7. 1487 (StA. 156).

tragenden vor Gericht erinnern an die älteren lateinischen Bezeichnungen „confessio", „professio" usw. für die Erklärung des Veräußerers vor dem Landgericht.

2. Andererseits im Rechte der Lehen i. w. S., genauer gesagt der Erbleihe, aus dem sich das Zinseigen in M. entwickelt hat[1]): Zunächst darf die Vermutung gewagt werden, daß die Übertragung vor dem bischöflichen Stadtamman und dem Rat mit der Auflassung durch die Hand des Leiheherrn im Zusammenhang steht.[2]) Sodann fällt auf, daß die Ausdrücke „ufgeben", „ufgebung" und „ufgabe"[3]) für den Kern des dinglichen Übertragungsgeschäfts in den Bodenseestädten und weit darüber hinaus in Ober- und Mitteldeutschland gleichzeitig auch verwendet werden zur Bezeichnung der Handlung, durch die der Lehnsmann oder sonstige Leihgutsinhaber bei der Übertragung durch die Hand des Lehnsherrn das Leihegut dem Lehnsherrn wieder aufgibt. Endlich ist das „Richtviertel", das bei den Grundstücksübertragungen in Meersburg an den Stadtherrn zu entrichten ist, unzweifelhaft ein Ausläufer des bei der Übertragung der Erbleihe üblichen „Ehrschatzes".[4]) Da das für das Bodenbesitzrecht der Meersburger Stadtbürger kennzeichnende Zinseigen sich aus dem ursprünglichen Eigentum

---

[1]) Vgl. § 2 III A 2 d.

[2]) Vgl. etwa Handfeste des Abtes Ulrich von St. Gallen für die Stadt St. Gallen von 1272/3 § 1 (Wartmann, UB. der Abtei St. Gallen III [1882] S. 196 Nr. 1000; siehe unten § 14 Ziff. 2). Dazu Homberger Bruchstück des Kleinen Kaiserrechts im Staatsarchiv Marburg (s. K. A. Eckhardt, Frankenspiegelstudien [1923] S. 15): „Von der uffgebunge des erbis. Wer des keysirs guot uff sal gebin uz syner hant in eyns andirn hant, also daz der stede sy, der ez enphan sal, so sal he gen in des keysers hoeff und sal ez gebin in die hant des keysers amptmannes, daz he ez deme lihe zuo deme selbin rechte, daz he ez hatte, und daz sal geschen an der angesicht, die des keysirs guot zuo erberecht besiczen. Und darnach sal des keysers amptman den bestedigen, der daz guot enphan sal, mit des keysirs frede; daz sal geschen vor allen den, die des keysirs erbe besiczen und also ist sie stede."

[3]) Vgl. die in der vorigen Anmerkung wiedergegebene Stelle des Kl. Kaiserrechts mit den in § 5 III 1 a angeführten Stellen.

[4]) Siehe § 14 Ziff 2.

des Stadtherrn an der Meersburger Bodenfläche entwickelt hat, wird der Einfluß dieser der Erbleihe entstammenden Antriebe nicht unterschätzt werden dürfen.

Das Meersburger Grundstücksübertragungsrecht ist hiernach offensichtlich aus einer Vermischung landrechtlicher Stätigungsformen und leiherechtlicher Übertragungsformen erwachsen, wie umgekehrt im späteren Mittelalter das stadtrechtliche Vorbild zur Umbildung des landrechtlichen Übertragungsverfahrens beigetragen hat.

Die Grundlage für die selbständige Sonderentwicklung des Grundstücksübertragungsrechts in M. und in den anderen Städten des Linzgaues bildete die Aussonderung eines besonderen städtischen Gerichtsbezirks aus dem Landgerichtsbezirk.[1]) Allerdings umfaßten die Hochgerichtsbezirke von M., Überlingen und Markdorf im Mittelalter nicht die ganze Gemarkung dieser Städte, sondern in der Hauptsache nur den Ortsetter, d. h. den innerhalb der Stadtmauern liegenden Bezirk, während die übrigen Teile der Gemarkung weiterhin der Hochgerichtsbarkeit des Grafen unterworfen blieben.[2]) Erst im 17. und 18. Jahrhundert wurde durch die Verträge zwischen Heiligenberg und dem Hochstift Konstanz, dem Reichsstift Weingarten, der Reichsstadt Überlingen und der Deutschherren-Kom-

---

[1]) Die gerichtliche Freiung Meersburgs beruht auf dem Freibrief Königs Albrecht I. von 1299 (ZGORh. A. F. 11 [1860] S. 437; s. oben § 1 S. 170 Anm. 3; Goetz, Niedere Gerichtsherrschaft und Grafengewalt im bad. Linzgau S. 61); die Freiung von Überlingen auf dem Exemtionsprivileg K. Rudolfs von Habsburg von 1275 (Oberrhein. StR. II 2 Nr. 2; vgl. dazu Schäfer, Wirtschafts- und Finanzgesch. der Reichsstadt Überlingen S. 7ff.; K. O. Müller, Die oberschwäb. Reichsstädte S. 8ff., 137ff.; Goetz a. a. O. S. 59f.), die Freiung von Markdorf auf Privileg K. Karls IV. von 1355 (s. Goetz a. a. O. S. 62).

[2]) Abgrenzung dieser Hochgerichtsbezirke in den Verträgen der Grafschaft Heiligenberg mit dem Hochstift K. (als Stadtherrn von M. und Markdorf) vom 24. 4. 1483 (Fürstenberg. UB. VII S. 179 Nr. 97) und mit der Reichsstadt Überlingen vom 4. 3. 1519 (Mitt. aus dem f. Fürstenberg. Archive I [1894] S. 50 Nr. 107 Ziff. 4) und 29. 4. 1585 (daselbst II [1902] S. 486 Nr. 596 Ziff. 14).

mende Mainau über die Abtretung der gräflichen Rechte in ihren Niedergerichtsbezirken der räumliche Bereich der gräflichen Hochgerichtsbarkeit schließlich auf das Gebiet beschränkt, in dem der Graf zugleich die Niedergerichtsbarkeit hatte.[1]) Gleichwohl werden nach den Übereignungsurkunden schon des 15. Jahrhunderts allgemein die Güter aus diesem weiteren Bezirk (Niedergerichtsbezirk), auch aus den ländlichen Siedlungen, die zu den Meersburger Gerichten gehören, ebenfalls regelmäßig vor dem Stadtamman und Rat zu M. gefertigt. Dies hängt wohl damit zusammen, daß im hochmittelalterlichen Linzgau die Grundstücke nicht unbedingt vor dem Landgericht des Linzgaues gefertigt zu werden brauchten, sondern vielfach auch außergerichtlich übereignet und sogar vor auswärtigen Gerichten gefertigt wurden. Man wird ferner kaum fehlgehen in der Annahme, daß das Hochstift als Niedergerichtsherr und die Stadt im Sinne ihrer allgemeinen Abschließungsbestrebungen auf die Bürger und Gerichtsinsassen einen Druck ausgeübt haben, ihre sämtlichen Grundstücke nur in M. zu fertigen. Anerkannt wurde diese Entwicklung vom Grafen von Heiligenberg im Vertrage mit dem Hochstift K. vom 24. April 1483[2]); hier wurde ausdrücklich bestimmt, daß die Güter, die von alters her gen M. gesteuert haben, in dieser Steuer bleiben und beim Verkaufe zu M. gefertigt werden sollen. Doch bestand bis zum 15. Jahrhundert für die Fertigung von in Meersburger Gerichten liegenden Grundstücken kein ausschließlicher Gerichtsstand vor der städtischen Fertigungsbehörde zu M. In einzelnen Fällen wurden Meersburger Grundstücke vor auswärtigen Gerichten übertragen[3]) oder mindestens die Veräußerungsurkunde nicht vom Stadtamman, sondern vom Veräußerer besiegelt.[4])

[1]) Siehe Goetz a. a. O. S. 113f. [2]) Siehe S. 208 Anm. 2.

[3]) U. 18. 10. 1424 Konstanz (StA. 38): Übereignung eines Meersburger Weingartens und Torkels vor dem Stadtgericht zu K. Siehe auch U. 18. 7. 1326 und 10. 11. 1346 (Freib. DA. 3 [1868] S. 52 Nr. 18, S. 59 Nr. 22): Fertigung eines Weingartens zu Überlingen und zu Markdorf vor dem Amman und Rat zu Pfullendorf.

[4]) U. 30. 4. 1360 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/426): Verkauf eines Meersburger Weingartens durch einen Buchhorner Bürger an die

Das Ziel der städtischen Sonderentwicklung war bis zum 16. Jahrhundert nicht sowohl die sachliche Umbildung des Übertragungsgeschäfts als vielmehr die Errichtung eines städtischen Fertigungsmonopols und der Schutz des städtischen Grund und Bodens vor der Überfremdung durch übermäßige Erwerbungen der toten Hand oder der Ortsfremden.[1]) Damit erfuhren die überlieferten Übereignungsformen einen eigentümlichen Zweckwandel: Von ältester Zeit an war der Gedanke der Sicherung des Erwerbers gegen Angriffe und Anfechtungen, insbesondere durch den Veräußerer selbst und seine Verwandten, die eigentliche treibende Kraft in der Entwicklung des Grundstücksübereignungsrechtes gewesen. Dieser Stätigungs- und Währschaftsgedanke ist zwar auch jetzt noch durchaus lebendig. Aber neben und vor ihn tritt im späteren Mittelalter in den Städten ein neuer, das Beste und Frommen der Gesamtbürgerschaft in den Vordergrund rückender Zweckgedanke: die Überwachung des Grundstücksverkehrs aus steuerpolitischen und sonstigen stadtpolitischen Gründen.[2]) Dementsprechend schreiben die bischöflichen Verordnungen vom 10. November 1452 und 6. November 1480 die Besiegelung der M.er Grundstücks-

---

Samnungsfrauen zu M. U. 13. 1. 1389 (GLA. a. a. O. 5/420): Verkauf eines Meersburger Grundstücks durch den Grafen von Montfort. U. 12. 3. 1497 (GLA. a. a. O. 5/421): Das Kloster Weingarten veräußert ein Hausgrundstück in der Unterstadt zu M. an das Hochstift K. U. 30. 7. 1516 (GLA. a. a. O.): Das Barfüßerkloster in Überlingen verkauft ein Meersburger Grundstück an das Hochstift K.

[1]) Siehe § 8 II.

[2]) Statuten von Duderstadt (15. Jahrhundert; Gengler, Codex juris municipalis I [1863] S. 925) Art. 2: „Von schotbaren goude tho vorkouppen. Neymand en schal eygen noch erve, dat in der stat schote lydt, vorkouppen edder vorgeven, wann unsen medeborgeren in der stat, dat solk gout nicht uthe der stat schote kome. Wey dat vorbreyke, dey scholde dem rade von der stat wegen thü margk geven, und scholde dat erve bynnen eynem verndeyl jares weder inbringen. Gescheyge dess nicht, sou scholde hey ader syne erven aber thü margk geven. Und en schal des goudes vor neymande vorlathen, denne vor dem rade, uppe dat men wethe, wor dat gout blyve; pena thü margk. Ok wy neyn borger ess, schal neyn schotbar guot kopen.“

käufe durch den Amman, die Verordnung vom 19. November 1517 (StA. 218) sowohl für Bürger und Hintersassen wie für Ortsfremde die Vollziehung und Fertigung ihrer Veräußerungen von Meersburger Grundstücken vor dem Stadtamman und Rat zu M. vor[2]), und zwar als Erfordernis der Gültigkeit. In Ergänzung dieser Bestimmung verbietet das Meersburger Stadtrecht von 1584 im Abschnitt „Satzung der liegenden Güter" § 1 ausdrücklich eine Fertigung vor irgendwelcher anderen Stelle: „Item es ist auch gesetzt und geordnet, daß weder mann noch frawen ire güetter in den gerichten zu M. ligend unter frembde insigel noch andere satzbuecher weder vor offnen notarien und des gaistlichen gerichtz buch weder umb schulden, zins, keuf oder anders nit sezen sollen in kainen weg, sonder allein zue M. Dann obschon ainer oder mehr disem articul zuwider handlet, so soll doch dasselbig gänzlich kain kraft noch bindung haben und darneben zehen pfund pfenning unnachläßlich zu straf verfallen sein." Auch Grundstücksübertragungen durch den Stadtherrn wurden im 16. Jahrhundert vor Stadtamman und Rat gefertigt.[2])

II. Bestandteile des mittelalterlichen Übertragungsgeschäfts. Der Aufbau des mittelalterlichen Grundstücksübertragungsgeschäfts in M. ist nicht wesensverschieden von demjenigen, wie er im späteren Mittelalter im Linzgau und in anderen alemannischen Landschaften bestand. Es war ein mehrgliedriger Tatbestand, der sich aus Parteihandlungen und behördlichen Handlungen zusammensetzte.

Er beginnt mit einem außergerichtlichen Vorbereitungsgeschäft (Grundgeschäft), das durch Festlegung des Rechtsgrundes und wirtschaftlichen Zweckes die Übereignung vor-

---

[1]) VO. vom 10. 11. 1452 (ZGORh. A. F. 27 [1875] S. 20); 6. 11. 1480 (StA. 144): „Item es soll auch ain aman alle keuf besiglen . . ." VO. 19. 11. 1517 (StA. 218); s. § 8 II.

[2]) Vgl. Tauschvertrag zwischen Bischof Markus Sittich und der Stadt M. vom 31. 1. 1574 (StA. 386): Der Bischof hat der Stadt M. Rebgelände „alles (usserhalb des gewondlichen zehenden und steur) für frei ledig unverkümbert und recht aigen in rechter vörttigungs weiß gegeben . . ."

bereitet, insbesondere Kauf-, Tausch- oder Schenkungsvertrag. Daran schließt sich das Fertigungsgeschäft vor Stadtamman und Rat. Es umfaßt 1. das eigentliche dingliche Übertragungsgeschäft, wie im alemannischen Rechtsgebiet üblich, bestehend aus Aufgabe, Verzicht, Besitzklausel, Zustimmung oder Mitwirkung von Mitberechtigten, 2. gewisse den Übertragungserfolg sichernde Handlungen, insbesondere das Versprechen des Veräußerers, selbst nicht zu stören, und die Währschaftsgedinge, und endet mit einem gerichtlichen Urteil, welches die Rechtmäßigkeit dieser Vorgänge feststellt. Den Schluß des Übertragungstatbestandes bilden die Aufnahme und Besiegelung einer Urkunde über die Übereignung, wozu seit dem 16. Jahrhundert noch die Eintragung in die Stadtbücher kommt. Diese einzelnen Bestandteile sollen in den §§ 4ff. näher untersucht werden.

III. Umgestaltung des Übertragungsgeschäfts im 17. und 18. Jahrhundert. Das mittelalterliche Grundstücksübertragungsgeschäft mit seinem eigenartigen Ineinandergreifen von Partei- und Gerichtshandlungen hat sich in M. bis in die zweite Hälfte des 16. Jahrhunderts hinein lebendig erhalten. Eine tiefergreifende Umwälzung tritt erst während des Dreißigjährigen Krieges deutlich erkennbar hervor. Sie besteht im Übergang zur Bestätigung („Ratification" oder „Gutheißung") des Veräußerungsgeschäfts. Die Einführung dieser Ratification entsprang nicht nur dem Bedürfnis nach noch wirksamerer Überwachung des Meersburger Grundstücksverkehrs, sondern darüber hinausgehend der stadtväterlichen Fürsorge um das Wohl und Wehe der Bürger. Maßgebend war für sie der Gedanke, die Bürger und Hintersassen vor unüberlegten oder für sie oder Andere nachteiligen Veräußerungen und Erwerbungen zu schützen, insbesondere dafür zu sorgen, „daß niemand um das seynig unwissend ueberlengt oder betrogen werde".[1]) Während bis-

[1]) Vgl. Fürstbischöfl. VO. vom 8. 1. 1537 für Markdorf (StA. Markdorf Nr. 142). Das Baden-Durlachische Landrecht von 1622 4. Teil 8. Tit. schreibt die gerichtliche Insinuation aller Grundstücksverkäufe vor, „dieweil an diesem contract sehr viel gelegen und derohalben billich, daß allem betrug, vortheil und vernachtheilung, so viel möglich,

her die Vertragsparteien einen festen Rechtsanspruch auf die Erteilung der Fertigung hatten, falls sie den rechtlichen Voraussetzungen und Erfordernissen der Grundstücksübertragung genügten, wird diese Bestätigung nunmehr vom Rat nach freiem Ermessen auf Grund einer Prüfung nicht nur der Rechtmäßigkeit, sondern auch der Zweckmäßigkeit der Übereignung erteilt oder versagt.[1]) Die Bestätigung kommt nicht bloß als weiteres Glied zu den bisherigen (unter *II* geschilderten) Bestandteilen des Übertragungstatbestandes hinzu. Mit ihr geht vielmehr eine wesentliche Umbildung des Veräußerungs- und Übertragungstatbestandes Hand in Hand. Nicht nur fällt das dem mittelalterlichen alemannischen Fertigungsverfahren eigentümliche Feststellungsurteil über die Rechtmäßigkeit des vor dem Gerichte (Rat) vorgenommenen Übertragungsgeschäftes weg, sondern es verkümmert oder verflüchtigt sich überhaupt das dingliche Geschäft vor Gericht[2]), das bisher in Verbindung mit dem Währschaftsgeding den Schwerpunkt der Fertigung vor dem Rate gebildet hatte. Bestätigt wird durch die „Ratification" nicht das dingliche Übertragungsgeschäft, sondern das schuldrechtliche Grundgeschäft (Kauf, Tausch, Schenkungsvertrag). Die gerichtliche dingliche Übertragung und Fertigung auf Grund vorausgegangenen außergerichtlichen Kaufvertrages usw. wird nunmehr durch einen gerichtlich abgeschlossenen und bestätigten Kaufvertrag ersetzt. Das bedeutet jedoch nicht, daß nach dem Verschwinden der alten

---

vorkommen, hingegen aber die erbar- und aufrichtigkeit hierinnen gepflanzt werde".

[1]) Siehe unten § 12.

[2]) In der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts ist in manchen Teilen des alemannisch-schwäbischen Rechtsgebietes die alte gerichtliche Fertigungshandlung zu einer leeren Form verblaßt. Bei den Beratungen über das 2. Württembergische Landrecht in den Jahren 1583/4 weist der ständische Ausschuß darauf hin, daß die Parteien häufig den Vertrag bloß beim Stadtschreiber anzeigen oder ihn von diesem ausfertigen lassen; an anderen Orten werde zwar der Vertrag vor Gericht gebracht, aber das Gericht erkenne nicht darüber, sondern trage ihn „ohne alles judicium" in das Gerichtsbuch ein (s. C. G. Wächter, Gesch., Quellen und Lit. d. Württemberg. Privatrechts 1. Abt. [1839] S. 305).

„Aufgabe mit Hand und Mund“ nunmehr der schuldrechtliche Veräußerungsvertrag als solcher dingliche Wirksamkeit erlangt hat oder, genauer gesagt, den dinglichen Vertrag regelmäßig in sich schließt, wie das nach dem Code civil Art. 711, 1138 der Fall ist.[1]) Vielmehr müssen wir annehmen, daß fortan in M. die dingliche Übertragungskraft an die körperliche Besitzübertragung auf dem Grundstücke angeknüpft wurde. Die Meersburger Ratsprotokolle und Veräußerungsurkunden des 17. und 18. Jahrhunderts bringen freilich diese Umgestaltung nirgends klar zum Ausdruck; wir können diese Entwicklung aber erschließen. Sie ergibt sich einmal aus dem Abkommen der alten Ausdrücke „aufgeben“ und „Aufgabe“ für die dingliche Übertragung, die zunächst mit dem Wort „übergeben“ verkoppelt („uf- und ubergeben“)[2]), und schließlich überhaupt durch den Ausdruck „übergeben“ oder ähnliche wie „abtreten“, verdrängt werden, sodann aus dem Fehlen weiterer Erwähnungen einer dinglichen Übereignung vor dem Rat in Verbindung mit der Betonung des „würklichen einraumens“[3]) oder des „für eigentümlich einräumens“[4]) der veräußerten Grundstücke. Dieser Vorgang läßt sich nicht lediglich aus der natürlichen Verwitterung und dem Absterben überalterter Geschäftsformen erklären. Er ist vielmehr vermutlich in erster Reihe auf den Einfluß der juristisch gebildeten oder halbgebildeten Stadtschreiber zurückzuführen. Auf diese Weise ist die alte Aufgabe vor Gericht zu einer bloßen Form des schuldrechtlichen Veräußerungsvertrages zusammengeschrumpft. So hat sich auch in M. bei der Liegenschaftsübereignung der römische Übergabegrundsatz (Traditionsprinzip) durchgesetzt unter dem Einfluß der damaligen römisch-rechtlichen Lehre, welche die Fertigung

---

[1]) Vgl. darüber J. Kohler, Der dingliche Vertrag (Gesammelte Abh. aus dem gemeinen u. französ. Civilrecht [1883]) S. 10ff.; W. Merk, Entwicklung der Fahrnisverfolgung im französ. Recht (Freiburger Diss. 1914) S. 97.

[2]) Siehe § 5 III 1 a. [3]) Siehe § 5 IV.

[4]) U. 12. 6. 1651 (StA. 624): „abtreten und für eigentümlich einräumen . . .“

vor Gericht oder Rat nur als eine Form des schuldrechtlichen Grundgeschäftes auffaßte und für die Übereignung selbst die körperliche Übergabe des Grundstückes (traditio) erforderte.[1]) Eine ähnliche Entwicklung (Einführung der Ratification) ist spätestens im Anfang des 18. Jahrhunderts auch in Markdorf und Überlingen eingetreten. Dagegen ist nach K. Beyerle[2]) die Konstanzer Gerichtsverfassung erst 1786 von der altüberkommenen gerichtlichen Fertigung des deutschen Rechts zu der unter römisch-rechtlichem Einfluß ausgebildeten Insinuation und Legalisierung der Kaufverträge übergegangen, deren Ausläufer die Formvorschrift des § 313 BGB ist.

4.
Rechtsgrund der Grundstücksübertragung.

I. Schuldrechtliches Grundgeschäft und dingliches Erfüllungsgeschäft. Rechtsgeschäftliche Grundstücksübereignungen[3]), in den Meersburger Quellen zu-

[1]) Siehe Baden-Durlachisches Landrecht von 1622 4. Teil 8. Tit. § 1 (Ausgabe Durlach 1710 S. 149); O. Stobbe, Auflassung des deutschen Rechts (Jherings Jahrb. 12. Bd. [1873]) S. 220f.; E. Huber, System u. Gesch. des Schweiz. Privatr. IV (1893) S. 709; O. Gierke, DPR. II S. 282.

[2]) Konstanzer Häuserbuch II 1 S. 49, 68ff.

[3]) Hauptfälle nichtrechtsgeschäftlichen Eigentumsübergangs: a) Erbgang; über die Meersburger Erbfolgeordnung s. Bischöfliche VO. von 1517 (StA. 218) Art. 1 und 2, übergegangen in die „Statuta und Satzungen der Stadt M. von 1754" Art. 18ff., sowie StR. 1584 § 4. b) Gant s. U. 10. 12. 1423, 10. 11. 1429, 18. 12. 1466 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/420), 11. 7. 1491, 4. 12. 1492 (daselbst 5/421), 16. 4. 1481 (daselbst 5/426), 7. 7. 1558 (StA. 330); es handelt sich hierbei regelmäßig um Fälle, wo der Zinsberechtigte das zinsbelastete Grundstück wegen unterbliebener Zinszahlung mit Urteil und Recht „zu seinen Händen zog". Über Eigentumserwerb im Gantverfahren in Konstanz vgl. K. Beyerle, Konstanzer Häuserbuch II 1 S. 66f., in Überlingen Ordnung des unteren Stadtgerichts von 1520 (Oberrhein. StR. II 2 S. 336ff. Nr. 47). c) Zwangsenteignung von Grundstücken durch den Stadtherrn; s. bischöfl. VO. vom 6. 11. 1480 (StA. 144): „Item wir und unser nachkomen mo̍gen ouch in- und ußwendig unserm sloß oder statt M. yetzo oder hinfúro laußen buwen bruggen, tor oder anders, der von M. halb ungesumpt und ungeyrt. Wer aber, daz wir zů so̍lhem buw ettlicher von M. grúnd oder húser notturftig weren oder worden, daz so̍llen wir dem oder

sammenfassend als „verenderung der gelegenen gueter“[1]) bezeichnet, werden regelmäßig durch einen vorausgehenden auf Grundstücksübertragung abzielenden Schuldvertrag vorbereitet und vermittelt, der den Rechtsgrund und Zweck der Leistung festlegt (Kauf, Tausch, Schenkung, Vereinbarung über Hingabe an Erfüllungsstatt[2]) u. dgl.). Doch gibt es auch Übereignungen, die ihren Grund in einer gewohnheitsrechtlichen Aussteuer- oder Ausstattungspflicht haben.[3]) Das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft und die eigentliche Übertragungshandlung sind im mittelalterlichen Recht begrifflich zu sondern und meist auch tatsächlich und zeitlich voneinander getrennt.[4]) Bei der dinglichen Übertragungshandlung vor Stadtamman und Rat wird dieses Grundgeschäft regelmäßig angegeben, darüber als über ein vorangegangenes Ereignis berichtet. Leistung und Leistungsgrund sind aber nicht so weitgehend wie in unserem geltenden reichsdeutschen BGB. verselbständigt; vielmehr

denselben nach fromer lút bekanntnuß bezalen ungevarlich.“ Im wesentlichen übereinstimmend Art. 11 der „Statuta und Satzungen der Stadt M. von 1754“. d) Eintritt der allgemeinen Gütergemeinschaft.

[1]) Bischöfl. VO. für M. vom 19. 11. 1517 (StA. 218) Art. 3, für Markdorf vom 8. 1. 1537 (StA. Markdorf Nr. 142) § 1.

[2]) So bekennt der Meersburger Bürger Martin Eisele in der Urkunde vom 12. 6. 1651 (StA. 624), daß er dem Kloster Zofingen zu K. aus einer Zinsverschreibung von 1618 560 Gulden Hauptgut und an bis dahin aufgelaufenen Zinsen 174 Gulden schulde, jedoch „wegen der lang gewehrten hochbeschwörlichen kriegsleuf und -zeiten“ weder zur Zahlung des Hauptgutes noch der Zinsen in der Lage sei; er habe daher mit Vorwissen und Bewilligung des Ammans, Bürgermeisters und Rats zu M. dem Kloster Zofingen 3 Rebstücke abgetreten und für eigentümlich eingeräumt. Über die hervorragende Bedeutung der Leistung an Zahlungs Statt im mittelalterlichen germanischen Recht vgl. K. v. Amira, Nordgerman. Obligationenrecht I (1882) S. 478ff.

[3]) Vgl. Bischöfl. VO. vom 8. 1.1537 für Markdorf (StA. Markdorf U. Nr. 142): Die Abgesandten der Stadt Markdorf klagen u. a. darüber, daß Markdorfer „burger zue zeyten ire kynder mit beruerten gelegnen guetern zue gott in die clöster ausgesturt und sunst auch zue der welt in eelichen stand und in ander weg ausserhalb unserer gerichten an frömbde ort verheyratet und versehen“ hätten.

[4]) Auch der Ssp. unterscheidet die eigentliche Eigentumsübertragung (das „geven“) von dem „loven en egen to gevene“ (Ssp. I 52 § 1, I 9 § 1). Vgl. dazu Heusler, Institutionen des DPR. II S. 73.

hängt die Wirksamkeit des dinglichen Übertragungsgeschäftes von dem Zustandekommen eines wirksamen Grundgeschäftes ab.[1]) Das Grundgeschäft ist jedoch noch kein Bestandteil der eigentlichen Rechtsübertragungshandlung. Es hat keine dingliche Kraft, verschafft dem Erwerber noch nicht das Eigentum, auch nicht unvollkommenes Eigentum; es verspricht nur die Eigentumsübertragung, bewirkt sie aber noch nicht. Das Grundgeschäft muß „vollendet" werden. Die Meersburger Quellen nennen diese zum Kauf oder sonstigen schuldrechtlichen Grundgeschäft hinzutretende Vollendungshandlung: „den kauf oder die gift volfueren"[2]), „volziehen"[3]), „volstrecken"[4]), „beståten" oder „bestätigen"[5]), „vertigen" (ferggen)[6]), „den kof fertigen und ufrichten"[7]), „den kof durch brief und siegel ufrichten".[8])

[1]) Entsprechend der engen Verbindung von Schuld- und Sachenrecht im germanischen Recht (s. O. Gierke, DPR. II S. 608ff.) nahm auch die mittelalterliche und nachmittelalterliche Rechtslehre an, daß die dingliche Rechtsänderung nur durch das Zusammenwirken eines Erwerbstitels (titulus adquirendi: Kauf, Tausch, Schenkung) und einer Erwerbungsart (modus adquirendi) zustande komme. Siehe Glosse zu l. 3 D. 41, 1: „traditione consequimur rerum dominia . . . non nuda tamen, sed quae facta sit ex titulo aliquo ad transferendum dominium idoneo"; vgl. dazu E. Landsberg, Die Glosse des Accursius und ihre Lehre vom Eigentum (1883) S. 102ff.

[2]) U. 15. 10. 1372 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/426), 28. 9. 1474 (StA. 134), 18. 9. 1475 (StA. 136).

[3]) Bischöfl. VO. vom 19. 11. 1517 (StA. 218) Art. 3, StR. 1584 § 3, U. 21. 7. 1522 (StA. 233).

[4]) StR. 1584 § 3, U. 4. 3. 1510 (StA. 197).

[5]) U. 25. 7. 1328 (GLA. UA. Salem Spec. M. 4/213): uf geben und den kouf beståtin. U. 18. 10. 1424 (StA. 38): disen obgeschriben ewigen kouf bestätigen. Überlinger U. vom 21. 1. 1376 (StA. Überlingen Abt. XXX Nr. 500): den kouf . . . vertigen und beståten.

[6]) U. 10. 11. 1429 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/420), Bischöfl. VO. vom 19. 11. 1517 (StA. 218) Art. 3: fertigen. Meersburger Rats- und Gerichtsprotokolle 1520—1527: kofswise ferggen. Rats- und Gerichtsprotokolle 1528—1532: ko[u]fswise fertigen. Gerichtsprotokoll vom 15. 11. 1582: den kauf fertigen. Prot. der Gerichtsratssitzung Montag nach Jubilate 1530: wann der koff gefertigt werd nach der statt recht mit brief und sigel.

[7]) Prot. der Gerichtssitzung Montag nach Quasimodo 1531.

[8]) Prot. der Gerichtssitzung Montag nach Sonntag Oculi 1530.

Aus einem wirksamen schuldrechtlichen Grundgeschäft kann auf „Vollziehung“, „Fertigung“ usw. der Grundstücksübertragung geklagt werden.[1]) Bis zu dieser Fertigung kann der Käufer die Zahlung des Kaufpreises verweigern.[2])

II. Liegenschaftskauf. Die für den Kauf üblichen Bezeichnungen der Meersburger Quellen sind „kof“, „kauf“, „kouf und verkouf“[3]), „verkoufung“[4]), „fúrkŏffen“[5]), „verkoufen“, „erkoufen“[6]), „abkoufen“[7]), „in koufs wyß zustellen“[8]), „zu ko(u)fen geben“[9]), „keuflichen hingeben“[10]),

---

[1]) Prot. der Gerichtssitzung Montag nach Sonntag Oculi 1530: „. . . ist zu recht erkennt und gesprochen, das der abgeredt koff durch brieff und sigel uffgericht werden und ob demnach Siffrid an kauff mangel hett, sige im sin recht gegen verkŏffer vorbehalten.“ Prot. der Gerichtssitzung vom 15. 11. 1582: „Zwischen Paul Doschin und Jerg Ostertag ist mit recht erkennt, daß Jerg Ostertag ime den kauf fertigen und umb das sigl piten solle.“ Ratsprot. 18. 7. 1639, 6. 3. 1657, 14. 5. 1657.

[2]) Gerichtsratssitzung Montag nach Jubilate 1521: Auf die Kaufpreisklage erwidert der Bekl. „kurtzlich, . . . wenn im, daz er in kaufswise angenomen hab, nach gemainem lantbruch gefertigt, so werde er on verzug bezalung des kouffs thon, witer er mit dhainem rechten getrengt, emalen der lanntzpruch gemainer vertigung im nicht volstreckt, besonder von clegern untzhar verzogen sig, darumb im billiger dann sinem gegentail clag zu schöppen geputre.“ Prot. der Ratssitzung vom 6. 3. 1657: Gegenüber der Klage auf Zahlung des Restkaufschillings von 10 fl. verantwortet sich der Bekl.: „wann ime der cleger die rechte marke des holz [= verkauftes Waldstück] weisen und einen ordenlichen kaufbrief einhendigen werde, wolle er ime die 10 fl. nicht ufhalten sonder volgen lassen“. Urteil: cleger soll schuldig sein, dem beclagten den kaufbrief ußfertigen und einzuhendigen und hingegen die 10 fl. dem cleger einhendigen. Prot. der Ratssitzung vom 14. 5. 1657 i. S. Büechelin gegen Sögekhen.

[3]) Bischöfliche VO. vom 19. 11. 1517 (StA. 218).

[4]) Bischöfliche VO. vom 31. 12. 1555 (StA. 322).

[5]) U. 25. 4. 1335 (StA. 3).

[6]) Bischöfliche VO. vom 19. 11. 1517 (StA. 218) Art. 3, Prot. der Gerichtssitzung Montag nach Sonntag Oculi 1530.

[7]) Prot. der Gerichtssitzung vom Montag nach Quasimodo 1531.

[8]) Bischöfliche VO. vom 19. 11. 1517 Art. 3; Rats- und Gerichtsprotokolle 1520—1527 S. 20.

[9]) U. 8. 11. 1448 (StA. 75), 29. 1. 1498 (StA. 168), 30. 4. 1517 (StA. 216).

[10]) StR. 1584 § 3.

„in koufs wise verendern“.[1]) Die Kaufformeln der Veräußerungsurkunden sprechen meist davon, daß der Verkäufer „ains bestaten ewigen koufs (oder „ains uffrechten, vesten, steten, ewigen und immerwerenden koufs) . . . recht und redlich verkouft und ze koufen gegeben“ habe oder ähnlich.[2]) Als Anlaß und Beweggrund für die Veräußerung gibt der Verkäufer in den Meersburger Veräußerungsurkunden gewöhnlich nur allgemein an, daß er um seines besseren Nutzens willen veräußere.[3]) Anderswo ist der besondere Zweck und Anlaß im gegebenen Fall aus dem Veräußerungsgeding über Gewährung eines Leibgedings an den Veräußerer [= Versorgungszweck[4])] oder aus dem sonstigen Inhalt der Urkunde zu erschließen, z. B. aus der Erwähnung der Tatsache des Wegzugs oder auswärtiger Beschäftigung.[5]) Dagegen tritt die in den Salemer Urkunden so häufige Erwähnung der Belastung des Veräußerers mit Schulden als Grund des Liegenschaftsverkaufs in den Meersburger Quellen ganz zurück. Nur in den Ratsprotokollen aus der Zeit des Dreißigjährigen Krieges und der folgenden Jahre wird mehrfach Not als Verkaufsgrund angegeben.[6])

Der Begriff des Kaufes umfaßt in den Meersburger Quellen

---

[1]) Ratsbeschluß vom Donnerstag vor Katharina 1520 (Rats- und Gerichtsprotokolle 1520—1527).

[2]) So U. 8. 11. 1448 (StA. 75), 29. 1. 1498 (StA. 168), 30. 4. 1517 (StA. 216).

[3]) U. 28. 9. 1474 (StA. 134): durch mins bessers nutz und fromen willen. U. 25. 5. 1481 (StA. 155): durch mins bessern fügs willen. U. 3. 6. 1490 (GLA. UA. K.-R. 5/420), 13. 12. 1500 (StA. 171): durch mines besseren nutzes willen. U. 5. 2. 1521 (StA. 224): umb sicher komlichait und fürdrung mins besseren nutz willen, darmit ander künftig onversechen schad wart fůgklich zů verkomen.

[4]) Siehe unten § 7 Ziffer 2 b. [5]) U. 28. 9. 1474 (StA. 134).

[6]) Ratsprot. 15. 3. 1640: „Matheus Villiber als Maria Mülleren vogt pittet iro den kauf uf den garten in der Lindt, so per 205 fl. ergangen, zue ratificiren, sintemalen selbiger gegen niemand versetzt, sondern frei ledig und eigen seye, sie auch nichts in handen habe und des hungers sterben müesste.“ Ratsprot. 25. 1. 1649: „. . . weil berührte wittib (Verkäuferin) grossen mangel geliten, seie sie verursacht worden, Hanns Zindelin ir behausung in der vorburg per 400 fl. zu kaufen zu geben.“

überhaupt den entgeltlichen Veräußerungsvertrag[1]), nicht nur den Umsatz von Grundstücken gegen Geld, sondern auch die Veräußerung von Grundstücken gegen Bestellung eines jährlichen ewigen Zinses[2]) oder den Verkauf gegen Abtretung eines wiederkäuflichen ewigen Zinses[3]) sowie die bäuerliche Gutsübergabe unter Lebenden.[4]) Den Übergang vom Kauf zum Verpfründungsvertrag bildet die entgeltliche Vermögensübergabe gegen Leibgeding.[5])

Die beim Kaufabschluß üblichen Förmlichkeiten werden in keiner der vielen Veräußerungsurkunden näher beschrieben. Gewöhnlich wird nur gesagt, daß der Kauf recht und redlich abgeschlossen sei, „wie dann das yetz und hienach vor allen und yeden gaistlichen und weltlichen luten und gerichten aller bast craft und macht hat, haben soll und mag“.[6]) Nach den Contracten- und Ratsprotokollbüchern war in M. für Grundstückskauf und -tausch der Weinkauf bis zum Inkrafttreten des badischen Grundbuchrechts üblich. Nur ganz ausnahmsweise wird er auch in einem Kaufbrief erwähnt.[7]) Die übliche Bezeichnung dafür

---

[1]) Vgl. hierzu v. Amira, Nordgerman. Obligationenrecht I S. 551.

[2]) Vgl. U. 28. 8. 1420 (StA. 35). [3]) U. 24. 11. 1485 (StA. 150).

[4]) Meersburger Rats- und Gerichtsprotokolle 1520—1527 S. 21: „Als dann vormals Jacob Schorpp sinen elichen sönen sin hoff und gůt zu Stetten . . . in kofs wyse uff- und ubergeben hat lut ains koufbriefs . . .“

[5]) A. a. O. S. 20: „Ursula Rütimäni, wilent Hannsen Vederles genant Äxliman gelassene witwe, hat . . . Hannsen Mayer und Josen Mangolten als rechtgesatzten pflegern des Hailgen gaists zu M. all ir ligend und varende güter, es sig an gezimbry, hus, hofstatt, wingarten, bomgärten, äcker, wysen, holtz und veld, darvon nichtz ußgenomen, in kofs wiß zugestellt, fry ledig zu aigen geben . . . und ist der kouf umb ain fry taxiert lipding volstreckt und geben.“ U. 28. 9. 1474 (StA. 134): Der Kaufpreis von 500 Gulden wird von dem Grundstückskäufer (Spital M.) wiederum „gekauft“ gegen Gewährung eines jährlichen Leibgedinges in Wein und Geld. Dagegen erscheint in der U. vom 18. 9. 1475 (StA. 136) ohne Vermittlung eines festgesetzten und vom Käufer „zurückgekauften“ Kaufpreises die Gewährung des Leibgedinges an die veräußernden Eheleute als Entgelt für die verkauften Liegenschaften (Verkauf der Grundstücke gegen „lipding gúlt“ als Entgelt).

[6]) U. 29. 1. 1498 (StA. 168); 30. 4. 1517 (StA. 216).

[7]) So Kaufbrief vom 6. 3. 1687 (StA. 681).

ist „weinkouf“ oder „verwinkofen“.[1]) Zwar gehen diese Belege nicht über das 16. Jahrhundert zurück; gleichwohl wird man im Hinblick auf die weite Verbreitung des Weinkaufs bei Grundstücksveräußerungen im alemannischen Rechtsgebiet[2]) unbedenklich annehmen dürfen, daß er im Mittelalter in den alemannischen Landschaften allgemein gebräuchlich und auch schon im mittelalterlichen Meersburg üblich gewesen ist. Dieser Weinkauf war jedenfalls in älterer Zeit kein trockener, sondern ein feuchter Weinkauf; der Weinkauf ist wirklich vertrunken worden.[3]) Zweifelhaft ist, ob das auch noch im 18. Jahrhundert oder Anfang des 19. Jahrhunderts der Fall gewesen ist, wenn nach den Ratsprotokollen damals bei Grundstückskäufen ein Weinkauf von 2 fl., 5 fl. usw. bestimmt oder „stipuliert“ wird.[4]) Wer

---

[1]) Prot. der Gerichtsratssitzung vom Montag nach Jubilate 1530.

[2]) So Überlinger StR. IV von 1707 I 21 § 3, II 22 § 3 (Oberrhein. StR. II 2 S. 635, 637); im Wort- und Sachverzeichnis daselbst S. 715 irrig als „Einkauf von Wein“ gedeutet. Auch im Markdorfer Contractenbuch 1792—1805 (StA. Markdorf) wird der Weinkauf regelmäßig erwähnt. Über den Weinkauf bei Grundstücksveräußerungen in Augsburg s. Augsburger Stadtrecht Kap. 125 (Ausg. von Chr. Meyer, Stadtbuch von Augsburg [1872] S. 204), in der Schweiz s. Jeremias Gotthelf, Der Bauernspiegel Kap. 2, im Elsaß s. Jörg Wickram, Rollwagenbüchlein (Ausg. Inselverlag S. 63 Nr. XXXIII), in den Moselgegenden s. Br. Markgraf, Das moselländ. Volk in seinen Weistümern (1907) S. 456, in der Lombardei Accursius, Glosse „Firmum“ zu pr. I. de verb. obl. 3, 15. Siehe ferner Baden-Durlach. Landrecht von 1622 (4. Teil 8. Tit. § I).

[3]) Siehe Prot. der Sitzung des M.er Gerichtsrats vom 27. 1. 1567 i. S. Winter gegen Pregenzer: Der Zeuge Frödenmayer bekundet in diesem Grundstücksprozeß, daß er in die „Crone“ gekommen und von den dort anwesenden Vertragsparteien aufgefordert worden sei, er solle an ihren Tisch sitzen, „ sie haben einen Weinkauf“. Ebenso weist auf das Vertrinken hin die Bemerkung im Ratsprot. 20. 8. 1699, daß bei dem Grundstücksverkauf „ein weinkauf darbey vorgegangen“ sei. Auch bei anderen Rechtsgeschäften wird hervorgehoben, daß der Weinkauf getrunken worden sei (vgl. Ratsprot. 3. 7. 1595). Siehe auch Baden-Durlach. Landrecht von 1622 4. Teil 8. Tit. § I: „. . . da der weinkauf albereit getrunken . . .“

[4]) Beispiel: Ratsprotokollbuch 1806 S. 60f. Siehe auch Überlinger StR. 1707 I 21 § 3 (Oberrhein. StR. II 2 S. 635): „Damit auch wegen

den Weinkauf zu leisten hat, wird jeweils von den Vertragsparteien vereinbart. Meist ist es der Käufer[1]), manchmal aber auch der Verkäufer[2]), oder es werden die Kosten des Weinkaufs zwischen Verkäufer und Käufer hälftig geteilt.[3]) Die Höhe des Weinkaufs ist verschieden festgesetzt, z. B. 1/2 Eimer Wein[4]), 14 Batzen[5]), 2 Gulden[6]), 4 Gulden[7]), 5 Gulden.[8]) Seinem Wesen nach ist dieser Weinkauf keine Teil- oder Scheinleistung, da er auf den Kaufpreis nicht angerechnet wird und auch bei Barzahlung des Kaufpreises sowie bei Tauschverträgen üblich ist. Von Hause aus dürfte er eine Förmlichkeit der Zeugenstätigung, Zeugenwein[9]), Gastung gewesen sein; Wirt war dabei ursprünglich der Erwerber. Bis zur Vollziehung der Fertigung hatten die Vertragsparteien ein Reurecht gegen Entrichtung des Weinkaufs[10]); dieses beiderseitige Reurecht ist nicht auf römisch-

---

der Weinkäufen kein Übermaß gebraucht werde, als solle von dem ersten Hundert ein Gulden, von jedem deren weithers nachfolgenden Hunderten aber alleine fünf Bazen und kein Mehrers passirt werden.“

[1]) Siehe z. B. Ratsprot. 2. 12. 1730, 8. 3. 1760, 23. 12. 1760. Ebenso Markdorfer Contractenbuch 1792—1805 S. 124.

[2]) Ratsprot. 11. 1. 1760; Markdorfer Contractenbuch 1721 S. 101.

[3]) So U. 6. 3. 1687 (StA. 681); Markdorfer Contractenbuch 1721 S. 92.

[4]) Ratsprot. 31. 7. 1730.

[5]) Ratsprot. 10. 11. 1659.

[6]) Ratsprotokollbuch 1806 S. 60f.

[7]) Ratsprot. 18. 9. 1683.

[8]) Ratsprotokollbuch 1806 S. 61.

[9]) Fr. Beyerle, Weinkauf und Gottespfennig an Hand westdeutscher Quellen (Festschrift f. A. Schultze 1934) S. 251ff., 258, 261.

[10]) Vgl. Ratsprot. 30. 8. 1582: „welcher tail den kauf ufsag und nit halte, derselbig ain aimer wein zu vertrinken geben sol.“ Nach dem Baden-Durlach. LR. von 1622 4. Teil 8. Titel § I sind bis zur gerichtlichen Einschreibung und behördlichen Zufertigung des Kaufbriefes beide Vertragsteile befugt, „von solchem getroffenen Contract ihrer Gelegenheit nach widerumb abzutretten, jedoch da der Weinkauff allbereit getruncken und etwas auff den Kauff gegeben wäre, so soll alsdann der Käuffer, wann er abzutretten begehrt, den Weinkauff oder gegebenen Hafftpfenning verlohren haben, der Verkäuffer aber, wann er aus bewegenden Ursachen vom Verkauff will abstehn, dem Käufer den Weinkauff oder die empfangene Arrham doppelt heraus zu geben und zu erstatten verbunden seyn“. Vgl. auch Fr. Es. v. Pufendorf, Observationes juris universi 4. Bd. Observ. CXVIII (Ausgabe Hannover

rechtlichen Einfluß zurückzuführen, da es auch in den mittelalterlichen schwedischen Landschaftsrechten und anderwärts begegnet.[1])

Daß seit dem 17. Jahrhundert das Fertigungsgeschäft vor Amman und Rat zu einer Förmlichkeit des schuldrechtlichen Grundgeschäfts herabgesunken ist, wurde schon oben § 3 III bemerkt.

Nach den Hauptformen der Gegenleistung unterscheiden die Meersburger Quellen „kauf umb bargelt, borg, leibgeding".[2]) Die Barzahlung bildet die Regel. Sie wird in den Kaufurkunden erwähnt[3]), wobei der Verkäufer meist auch die Verwendung zu seinem Nutzen bekennt. Auch beim dinglichen Übertragungsgeschäft vor Amman und Rat wird der Kaufpreisempfang regelmäßig vom Verkäufer erklärt. Diese Kaufpreisempfangsklausel hat die Bedeutung einer Quittung.[4]) Auch in M. scheint der Käufer mangels gegen-

1770 S. 221): „Sumtus bibales, Weinkauf, an legitima damni et impensarum ratione contineantur."

[1]) Siehe v. Amira, Nordgerm. OR. I S. 567f., II S. 698f.; Gierke, DPR. III S. 436.

[2]) Bischöfl. VO. vom 31. 12. 1555 (StA. 322).

[3]) U. 8. 11. 1448 (StA. 75): Daruber haut er mir also bar gewert und bezalt fúnfzig pfunt pfening. U. 30. 6. 1462 (StA. 95): Darumb hant si uns nach unserem wolbenügen gewert hundert und zehen pfunt pfening. U. 18. 3. 1512 (StA. 202): Und ist der koff darumb beschechen umb zehen guldin rinisch, dero ich von obbemelten pflegern also bar zu minen handen und gewalt usgericht und bezalt worden bin, die ich in andern min nutz bewennt hab. U. 14. 11. 1549 (StA. 298): Und ist der redlich kauff hierumb beschechen und vollstregkt umb ain hundert und funff pfund pfening guetter Merspurger werung, die ich also bar von den obgenanten pflegern empfangen und zu underhaltung meiner ... widerumb angelögt, des ich mich insonder hierin bekennen bin.

[4]) U. 3. 6. 1490 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/420): „... und ist der kouff beschechen umb núntzig güter und gerechter rinischer guldin, die er mir also bar zü minen handen geben und bezalt hat, der ich in, ouch sin erben und nachkomen fúr mich und min erben in craft ditz briefs ganz ledig sag." Vgl. hierzu H. v. Voltelini, Die Südtiroler Notariats-Imbreviaturen des 13. Jahrhunderts 1. Tl. (Acta Tirolensia II [1899]) Einleitung S. LXIV, LXXIIf.

teiliger Abrede wie in Konstanz bis ins 15. Jahrhundert[1]) vorleistungspflichtig gewesen zu sein. Gelegentlich wird auch die Abzahlung des Kaufpreises in Teilbeträgen[2]), Ausstellung eines Schuldbriefes statt Barzahlung[3]) oder gänzliche oder teilweise Tilgung durch Hingabe an Erfüllungsstatt ausbedungen.[4])

III. Grundstückstausch. In den älteren Meersburger Urkunden sind für ihn noch die alten alemannischen Ausdrücke „wechsel" und „wechseln" üblich.[5]) Seit der Mitte des 15. Jahrhunderts dringt der Ausdruck „Tausch" ein, der zunächst paarformelhaft mit „Wechsel" verknüpft wird: „tu[t]sch und wechsel", „Wechsel und Tausch", „Vertauschung oder verwechselung", „túschen und wechseln", „verwechseln und vertuschen", „in tuschs und wechsels wyse geben".[6]) Schließlich verdrängen die Ausdrücke „tusch", „tausch", „vertauschen", „tuschwyß geben", „tauschweise überlassen"[7]), „antauschen"[8]) die älteren alemannischen Formen. Beim Abschluß des Tauschvertrags war in gleicher Weise wie beim Kauf der Weinkauf üblich.[9]) Als Zweck des Grundstückstausches erscheint meistens die

---

[1]) K. Beyerle, Konst. Häuserbuch II 1 S. 57.

[2]) Rats- und Gerichtsprotokolle 1520—1527 S. 23. Eintrag Montag nach Andree apost. 1520.

[3]) Eintrag vom 27. 12. 1574 (Meersburger Contractenbuch 1574 bis 1597 S. 44): Und ist der kauf hierumb beschehen umb 257 fl., die er ime [Verkäufer] mit ainem schuldbrief vergniegt.

[4]) U. 26. 11. 1515 (StA. 213), 19. 10. 1551 (StA. 309).

[5]) Beispiel: U. 28. 7. 1456 (StA. 86): „in ewigs und rechtes wechsels wise geben."

[6]) U. 25. 5. 1487 (StA. 153): ains ufrechten redlichen tútsches und wechsels ... getútscht und gewechslot hat. U. 1. 9. 1501 (StA. 172): ains ufrechten redlichen wechsels und tuschs ... verwechselt und vertuscht habe ... Ich habe ... zu aigen in tusch und wechsels wyse gegeben. Bischöfl. VO. vom 31. 12. 1555 (StA. 322): vertauschung oder verwechslung. U. 28. 11. 1569 (StA. 372): wechsel und tausch, wechseln und tauschen. U. 31. 1. 1572 (StA. 386): wechsel und tausch. U. 1. 4. 1669 (StA. 654): tausch und wechsel.

[7]) U. 4. 3. 1510 (StA. 197), Ratsprot. 31. 7. 1730, 14. 8. 1730.

[8]) Ratsprot. 9. 4. 1728 i. S. Ungricht gegen Seyfried.

[9]) Siehe Ratsprot. 31. 7. 1730.

vorteilhafte Abrundung oder Ergänzung des Besitzes.[1]) Wertunterschiede zwischen den vertauschten Grundstücken werden durch Aufgeld[2]) oder in anderer Weise[3]) ausgeglichen.

IV. Vergabungen unter Lebenden und von Todes wegen.

A. Seelgeräte. Unter den unentgeltlichen Übereignungen stehen durchaus im Vordergrund die Vergabungen zum Seelenheil. Sie sind bis in die Neuzeit hinein in M. echte vertragliche sachenrechtliche Vergabungen, durch die für den Bedachten ein unentziehbares Anwartschaftsrecht begründet wird. Die Bezeichnungen für die Errichtung eines solchen Seelgerätes sind außerordentlich mannigfaltig: „ordnen“[4]), „ordnen und machen“[5]), „begaben“[6]), „in testamentz wiß ordnen, schaffen und ufgeben“[7]), „stiften, ordnen und begaben“[8]), „durch ir sel hail willen ordnen, schaffen und vermachen“[9]), „schaffen, machen und ordnen“[10]), „verordnen und verschaffen“[11]), „verordnen, schaffen und vermachen“[12]), „ubergeben, verschaffen und vermachen“[13]), „zu aigen ubergeben, verschaffen, vermachen und verordnen“[14]), „testamentieren für seinen letzsten und entlichen willen in ge-

---

[1]) Tauschvertrag zwischen Fürstbischof und Stadt M. vom 31. 1. 1574 (StA. 386): „Der Bischof überläßt der Stadt 3 Rebgärten tauschweise gegen den der Stadt gehörenden Weiher am Wohrenberg; Begründung: „nachdem wir und unser stift zu deren bischoflichen residenz zu M. nit mer als zwen weyer und also am dritten jar kainen zu vischen, aber doch dargegen under anderm auch an vil orten daselbs rebgarten ligen haben, denen man nit yederzeit mit unserm nutz obligen und auswarten kan.“ Tauschvertrag zwischen Fürstbischof und Stadt M. vom 7. 2. 1754 (StA. 717) sowie Ratsprot. vom 31. 1. 1754; Zweck: Errichtung eines fürstlichen Tiergartens.

[2]) Vgl. hierzu v. Amira, Nordgerm. OR. I S. 340f.

[3]) U. 25. 5. 1487 (StA. 153).

[4]) U. 21. 7. 1335 (StA. 4), 28. 8. 1420 (StA. 35), 18. 2. 1510 (StA. 196a).

[5]) U. 24. 7. 1438 (StA. 54).

[6]) U. 4. 3. 1456 (StA. 85).

[7]) U. 24. 7. 1438 (StA. 54).

[8]) U. 2. 6. 1441 (StA. 60).

[9]) U. 17. 10. 1463 (StA. 101).

[10]) U. 5. 4. 1487 (StA. 152).

[11]) U. 15. 6. 1497 (StA. 165).

[12]) U. 21. 7. 1522 (StA. 233).

[13]) U. 18. 2. 1510 (StA. 195).

[14]) U. 18. 2. 1510 (StA. 195).

mechtz und übergabs wyß".[1]) Die Vergabung selbst wird „gemächt"[2]), „selgeråte"[3]) oder „fryg gotzgab"[4]) genannt. Seit dem 15. Jahrhundert kommen daneben Ausdrücke auf wie „testament"[5]), „letzter und entlicher wille"[6]), „verordnen und letzter will"[7]), „entlicher, unwuderruflicher will und verschaffen"[8]), „testament und entlicher wille".[9]) Inhaltlich sind die Seelgeräte überwiegend Jahrtagstiftungen (Stiftung von Seelenmessen).[10]) Teils soll das Eigentum am vergabten Grundstück mit sofortiger Wirkung auf die bedachte Kirche, Pfründe oder Anstalt übergehen[11]), teils erst nach dem Tode der Vergabenden.[12]) Letzteres ist aber offensichtlich erst eine spätere Entwicklung. Ursprünglich konnte auch in M. — wie nach den St. Galler Urkunden der fränkischen Zeit — dieser wirtschaftliche Erfolg nur durch sofortige Übereignung gegen Rückverleihung zu Zinsrecht auf Lebenszeit erreicht werden; dabei behielt der Vergabende sich zum Teil vor, das vergabte Grundstück im Falle eingetretener Verarmung zu verpfänden oder zu verkaufen.[13]) Seit dem ausgehenden Mittelalter brauchte die Rückübertragung zu Zinsrecht nicht mehr vorbehalten zu werden,

---

[1]) Prot. der Gerichtsratssitzung vom Donnerstag nach Joh. Bapt. 1529 (Rats- und Gerichtsprotokolle 1520—1527 S. 111).

[2]) U. 17. 10. 1463 (StA. 101). [3]) U. 24. 7. 1438 (StA. 55).

[4]) U. 16. 11. 1508 (StA. 192), 21. 7. 1522 (StA. 233).

[5]) U. 24. 7. 1438 (StA. 54). [6]) U. 18. 2. 1510 (StA. 195).

[7]) U. 15. 6. 1497 (StA. 165). [8]) U. 30. 6. 1542 (StA. 286).

[9]) U. 29. 6. 1517 (StA. 215).

[10]) So U. 5. 4. 1487 (StA. 152), 6. 9. 1501 (StA. 174), 18. 2. 1510 (StA. 195, 196a), 21. 7. 1522 (StA. 233).

[11]) U. 18. 2. 1510 (StA. 196a).

[12]) U. 15. 6. 1497 (StA. 165): so bald ich mit tod abgang. Ratsprot. vom Donnerstag nach Joh. Bapt. 1522 (Ratsprotokolle 1520—1527 S. 111).

[13]) So U. 25. 4. 1335 (StA. 3). Vgl. auch Schwsp. (L.) Art. 22: „. . . und ist, daz dem man ehaft not an gat, der dise gabe da getan hat, der sol sin gůt an grifen und sol sin ehaft not da mit bůzen. Und wil im daz ienr wern, so sol er varn fur sinen herren oder fur den rihter und sol bereden sine ehaft not, daz ist hunger und vrost und vancnusse ane sine schulde. Als er daz getůt, so sol der rihter ienem gebieten, daz er in dar an niht irre . . ."

sondern konnte von vornherein der Eigentumsübergang bis zum Zeitpunkt des Todes aufgeschoben werden. Es kam auch vor, daß beim selben Vergabungsgeschäft teils sofortiger Eigentumsübergang, teils Aufschiebung des Eigentumsübergangs bis zum Tod des Vergabenden vorgesehen wurde.[1]) Die Vergabungen von Todes wegen wurden regelmäßig gerichtlich abgeschlossen[2]); begrifflich sind aber auch hier die Äußerung des letzten Willens und seine Vollendung zu unterscheiden.[3])

B. Unentgeltliche Zuwendungen an Ehegatten, Kinder, Verwandte und Freunde:

1. von Todes wegen. Auch diese Zuwendungen werden bezeichnet als „gemecht"[4]), „gemecht, ordnung und verschaffen"[5]), „gemecht und verschaffung"[6]), „ordnung und entlicher wille"[7]), „testament und entlicher wille"[8]), „verschaffen"[9]), „widmen und verschaffen".[10]) Für sie ist ebenfalls gerichtlicher Abschluß üblich.[11]) Den unmittelbaren Anlaß zur Errichtung eines solchen letzten Willens gibt vielfach der Wunsch, das Vermögen vor Antritt einer Reise

---

[1]) U. 18. 2. 1510 (StA. 195). [2]) Siehe unten § 5 II 1.

[3]) Beispiel der „Vollendung" eines unvollendeten Seelgerätes durch die Erben U. 6. 9. 1501 (StA. 174): „... nachdem bemelter Melchior Völck [= Erblasser] by sinem leben in willen gewesen ist, ainen sinen wingarten ... der pfarrkilchen zu M. zu aigen ubergeben und ... ain jartag zu stiften, das aber durch in, dwyl er gelept hat, nit vollendet und beschechen ist, und dwyl wir [= Erben] ... sollichen Melchior Völcken seligen willen vermerkt, haben wir als erben denselbigen willen bestätigot und der pfarrkilchen zu M. das bemelt stuck mit reben ... zu aigen ubergeben ..."

[4]) Ratsprot. der Sitzung „zinstags in osterviren 1528" (Ratsprotokolle 1528—1532).

[5]) U. 29. 6. 1517 (StA. 215).

[6]) Gerichtsratsprot. der Sitzung Montag nach Jubilate 1521 (Ratsprotokolle 1520—1527).

[7]) U. 29. 6. 1517 (StA. 215). [8]) U. 29. 6. 1517 (StA. 215).

[9]) Prot. vom „zinstag in osterviren 1528" (Ratsprotokolle 1528 bis 1532), 2. 5. 1588.

[10]) Prot. der Sitzung „in vigilia crucis exalt. 1521" (Ratsprotokolle 1520—1527 S. 50).

[11]) Protokolle 1520—1527 S. 20; Prot. vom „zinstag in osterviren 1528" (Ratsprot. 1528—1532).

außer Landes vorsorglich zu ordnen.[1]) Im 16. Jahrhundert sind diese Verfügungen von Todes wegen meistens einseitige Rechtsgeschäfte, die ohne Anwesenheit und Mitwirkung der Bedachten vorgenommen werden.[2]) Aber ihr Ursprung aus den mittelalterlichen sachenrechtlichen Vergabungen zeigt sich nicht nur in der beibehaltenen Form des gerichtlichen Abschlusses, sondern auch darin, daß diese einseitigen Gemächte noch unwiderruflich waren und dem Bedachten schon ein festes Anwartschaftsrecht gewährten, falls der Erblasser nicht den Widerruf sich vorbehielt.[3]) Der Verfügende pflegte sich namentlich für den Fall der Geburt von Leibeserben[4]), aber auch für den Fall etwaiger Verarmung freie Hand vorzubehalten. Der Zusammenhang dieser Verfügungen von Todes wegen mit den mittelalterlichen Vergabungen von Todes wegen kommt auch darin zum Ausdruck daß diese einseitigen erbrechtlichen Gemächte keine Erbeinsetzung enthalten, sondern bloß die gesetzliche Erbfolge durch vermächtnisartige Zuwendungen ergänzen und ändern.[5])

2. für Grundstücksschenkungen unter Lebenden[6]) enthalten die überlieferten M.er Quellen verhältnismäßig wenige Belege.

---

[1]) Ratsprot. vom „zinstag in osterviren" 1528 (Ratsprotokolle 1528 bis 1532), Gemächt der Kathrin Bawmänni vom 30. 6. 1542 (StA. 286), Ratsprot. vom 2. 5. 1588.

[2]) Vgl. über die entsprechende Entwicklung anderwärts Hübner, Grundz. d. DPR.[5] S. 791ff.; M. Gmür, Die Entwicklung der letztwilligen Verfügungen nach den Rechtsquellen des Kantons St. Gallen (Berner jur. Diss. 1894) S. 75ff.

[3]) Ratsprotokolle 1528—1532: Actum zinstags in osterviren 1528: „Dis gemecht, doch vorbehalten, wenn er [Vergabender] wider an land kompt, zu annichilieren und uffzuheben, ist für gnůgsam und krefftig erkennt."

[4]) U. 30. 6. 1542 (StA. 286).

[5]) Vgl. Gemächt des H. Keller zinstags in osterviren 1528 (Ratsprot. 1528—1532).

[6]) Beispiele: U. 1. 8. 1616 (StA. 533): Georg Mieriß, Bürger zu Hagenau im Unterelsaß, Neuburgischer Secretarius, hat seiner Schwester und seinem Schwager eine ihm von seinen Eltern erblich angefallene Wiese in Hagnau bei M. „frey, libere geschenkt, doniert und zue-

5.
Die dingliche Übertragung.

I. Gegenstand der Fertigung vor Amman und Rat sind

1. Grundstücke („gelegne gueter“, „ligende gueter“) nebst Bestandteilen und Zubehör[1]),
2. Gebäudeteile[2]),
3. ewige Zinsen[3]); die Fertigung der Bestellung und

---

geaigenet . . . für frey ledig und loß“. Notarielle Schenkungsurk. vom 1. 8. 1616 (StA. 533), angefertigt vom Notar und Stadtschreiber Balthasar Sauter.

[1]) U. 12. 8. 1450 (StA. 77). Verkauft wird „ain holtz und holtzmark . . . mit grund und grät und aller ander zůgehörde in Merspurger zwingen, bennen und stúren gelegen, da es gehaissen ist im Ramspach . . . mit dryn fiertel korn järlichs zinß in dasselb holtze gende sint usser und ab Hansen Widmers agker ouch daselbs ze Ramspach gelegen, doch wenn der esch derselben zelgön an nutze liget . . .“. U. 17. 12. 1511 (StA. 201) betr. Verkauf eines Grundstückes in Oberstetten: „min aigen gütlin ze in Obernstetten gelegen, das man nempt des Hoschelers gütlin mit acker, wysen, holtz und feld auch trib und trett mit aller zugehördt“. U. 25. 5. 1514 (StA. 207): Verkauf eines „aigen holtz . . . mit grund und boden . . . mit siner wytin, begryffung und zugehort“. U. 30. 4. 1517 (StA. 216): Verkauf eines eigenen Hofes in Stetten „mit hus, hof, hofstatt, hofraitin, spychern, stădeln, bomgarten, ackern, wisen, holtz unnd veld, ouch mit wunn, waid, trib, tratt, wasser, wasserlaytinen, holtzmarcken“.

[2]) U. 5. 4. 1509 (StA. 193): Die Stadt M. verkauft und übereignet dem Bischof Hugo von K. „zwo kornschúttinen“ im neuerbauten Grethaus am See für 300 rheinische Gulden. U. 14. 7. 1665 (StA. 647): Verkauf eines Hauses an die Stadt M., wobei der Verkäufer sich das Eigentum am gewölbten Keller unter dem Hause vorbehält. Dagegen ergeht auf die Bitte einer Hauseigentümerin, „ihr zu erlauben, daß sie iren keller von dem hauß verkaufen dörfe“, der Ratsbescheid: „Konde nicht geschehen, daß man den keller von dem hauß lasse, man solle einen überschlag der schulden machen, das haus und guet gleichwohlen versilbern, aus dem überschuß könde ir alsdan schon geholfen werden . . .“ (Ratsprot. 12. 9. 1675).

[3]) U. 9. 8. 1476 (StA. 139): Cuntz Müller, Bürger zu M., hat „ze kŏffen geben reht und redlich vier pfunt pfunt pfennig gůter und gnåmer Costentzer múntz rechtz zinses und jårlichs geltes ab minem wingarten . . . und hab im (Rentenkäufer) ŏch daz selb jårlich gelt usser den selben garten und da von vor dem rat und vor dem amman der stat

Übertragung von ewigen Zinsen erklärt sich wohl daraus, daß eine solche Bestellung als Seelgerät oder Rentenkauf ursprünglich nur in Form der Übereignung des Grundstückes unter Rückverleihung zu Zinsrecht möglich war;

4. das ganze gegenwärtige und künftige Vermögen.[1])

II. Gerichtlichkeit der dinglichen Übertragung.

1. Bei Seelgeräten und Gemächten wird in den Meersburger Urkunden und Ratsprotokollen die Errichtung vor Stadtamman und Rat in der Regel erwähnt.[2]) Doch war auch hier die Vergabung auf dem Siechbett[3]) außergericht-

---

ze M. gevertigot und uff geben ... U. 27. 9. 1453 (StA. 81), 18. 9. 1475 (StA. 136), 25. 5. 1487 (StA. 155).

[1]) U. 4. 3. 1456 (StA. 85) Seelgerät.

[2]) Beispiele: U. 24. 7. 1438 (StA. 54, 55), 4. 3. 1456 (StA. 85), 5. 4. 1487 (StA. 152); 6. 9. 1501 (StA. 174); 26. 6. 1517 (StA. 215): „vor mir und verpannen gericht"; 21. 7. 1522 (StA. 233). Auch in den Rats- und Gerichtsprotokollen wird die gerichtliche Errichtung öfter hervorgehoben. Vgl. Eintrag: „1523 montag nach convers. Paul. saß Ulrich Lener ... Hans Schmidt burger und des răts zu M. hat vor aman und rat in gerichtz wise gefergget, verordnet und verschaffen ..." (Meersburger Rats- und Gerichtsprotokolle 1520—1527 S. 129). Gelegentlich wird zwar in der Vergabungsurkunde ausdrücklich gesagt, daß dieses Gemächte vor dem Stadtamman vorgenommen wurde, während er auf dem Rathaus „an gewohnlicher Gerichtsstatt" zu Gericht gesessen ist (U. 21. 7. 1522 [StA. 233]), wogegen der darauf bezügliche Eintrag in den Rats- und Gerichtsprotokollen 1520—1527 S. 88 von der Anwesenheit des Gerichts (-Rates) nichts erwähnt, sondern nur bemerkt: „Siglet Heinrich Moldrich stadtamman." Über Seelgerätsstiftungen vor Gericht oder Rat zu Pfullendorf vgl. U. 10. 11. 1346, 1. 6. 1361 und 21. 6. 1370 (ZGORh. A. F. 31 [1879] S. 59 Nr. 22, S. 65 Nr. 29, S. 66 Nr. 31), zu Überlingen U. 23. 10. 1353 (a. a. O. S. 61 Nr. 24).

[3]) Vgl. U. 17. 10. 1463 (StA. 101). Überlinger StR. II § 126 (Oberrhein. StR. II, 2 S. 85): „Wir haben och gesetzt: wer nu fúrbaßme ... ain ... gemåht in dem todbett ald davor tůn wil, es sie durch Gott ald ere, das er darzů ziehen und nemen sol zween des rates, ald ob man die nit gehaben måht, sust zwen erber burger; wăn was gemåchtes darúber beschehen und nit also vollefůrt werden, die sollen weder kraft noch maht haben, es weren denn versigelt brief da, die sǒllen allweg bi iren kreften beliben." Siehe ferner Überlinger Ratssatzung vom 31. 5. 1523 (StR. III § 146 a. a. O. S. 327), StR. IV 1707 Tit. 23 §§ 1 und 2 (a. a. O. S. 638).

lich wirksam und auch sonst ist gelegentlich eine außergerichtliche Errichtung durch Siegelurkunde bezeugt[1]), wie überhaupt in Süddeutschland im allgemeinen das Erfordernis gerichtlicher Fertigung für Gemächte nicht so streng wie in Norddeutschland durchgeführt wurde.[2])

2. Im Gegensatz dazu enthalten die mittelalterlichen Veräußerungsurkunden über Meersburger Grundstücke regelmäßig keinen Hinweis auf die gerichtliche Vornahme des Übereignungsgeschäfts vor Amman und Rat. Vielmehr wird in ihnen nur am Schlusse bekundet, daß der Veräußerer den Stadtamman um das Siegel gebeten habe. Auch die Meersburger Contractenbücher des 16. Jahrhunderts bemerken fast immer nur: „sigelt Stadtamman . . .". Ebenso wird in den Markdorfer Veräußerungsurkunden[3])

---

[1]) Siehe Seelgerätstiftung des Meersburger Bürgers Hans Kayser vom 18. 2. 1510 (StA. 195): Der Vergabende bekennt, daß er Grundstücke „zu aigen übergeben, verschafft, vermacht und verordnet hab in der aller besten form und moß, als ob es vor gericht beschechen wäre. . . . Es ist auch yetzundt min letzster und entlicher will one alles widerrüffen, glich als ob es alles vor geistlichem oder weltlichem gericht oder offnem notari beschechen oder gevertigot ware, das sollicher agker yetzundt von stund an der pfarrkilchen aigen sin sol . . .".

[2]) Vgl. Schwsp. (L.) Art. 22 mit Ssp. II 30; dazu Heusler, Institutionen II S. 630ff.; Schröder-v. Künßberg, DRG.[7] S. 826; Hübner, Grundz. d. DPR.[5] S. 787f. Überlinger Ratssatzung vom 31. 5. 1523 (Überlinger StR. III § 146 [a. a. O. S. 327]): „Wölte dan iemands ain gescheft oder gemecht bi gesundem gendem leib thůn, das soll zů im berůfen drei deß rats oder gerichtz und zů denselben zwen erber, unverlaimbdet burger; und waß es vor denselben fünfen verschafft und mit brieflicher urkund in nottürftiger form ufricht, das soll aber kraft haben nit minder, dan obs vor gesessnem rath beschechen und mit rechtlicher urtl bestät war." Überlinger StR. IV 1707 Tit. 23 § 3 (a. a. O. S. 639).

[3]) U. 15. 2. 1459 (StA. Markdorf U. Nr. 51): „Und des alles zu warem offnem urkund und vestnig han ich obgenanter Wilhalm Strebel [Verkäufer] ernstlich erpeten den ersamen und wisen Clausen Brendlin, an der zit stattamman zu Marchdorff, das er sin insigel zu gezugknüsse aller vorgeschribner sachen . . . offenlich an den brief gehengkt haut." Entsprechend u. a. U. 13. 4. 1462, 24. 11. 1486, 23. 2. 1491, 12. 12. 1496, 10. 5. 1505, 14. 12. 1509, 6. 12. 1510, 15. 10. 1524, 28. 4. 1530 (StA. Markdorf Nr. 53, 71, 74, 88, 94, 99, 102, 125, 133).

in der Regel nur die Besiegelung durch den Stadtamman, in den Buchhorner Urkunden[1]) nur die Besiegelung durch den Bürgermeister oder den Stadtamman erwähnt. So mag es auf den ersten Blick als zweifelhaft erscheinen, ob wirklich in diesen Fällen eine Übertragungshandlung vor Gericht (Rat) der Besiegelung der Verkäuferurkunde durch den Stadtamman vorangegangen ist und nicht etwa eine außergerichtlich — etwa auf dem Grundstück selbst — vorgenommene Übereignungshandlung durch den Stadtamman ohne Hinzuziehung des Rates besiegelt worden ist. Doch wäre von vornherein ein solcher Schluß aus dem Schweigen der Urkunden verfehlt, die im Gegensatz etwa zur Ausführlichkeit der Währschaftsklauseln gewöhnlich nur ganz beiläufig der Übereignungshandlung und ihrer Förmlichkeiten gedenken. Dies um so mehr, als in anderen alemannischen Städten Übereignungen vor dem Stadtgericht oder Rat zur Genüge beglaubigt sind, so in Überlingen[2]), Konstanz[3]), Isny[4]), Ravensburg[5]), Ulm[6]), Rottweil[7]) und Villingen.[8]) In der Tat ergeben sich bei näherem Zusehen auch für M. hinreichende Belege für die Vornahme der Über-

[1]) Siehe Fr. Ad. Rief, Buchhorner Urkunden und Regesten (1889).

[2]) U. 13. 5. 1350 (StA. Überlingen Abt. XXX Nr. 492): Übereignung vor Bürgermeister, Amman, Rat und Zunftmeistern. U. 21. 1. 1376 (daselbst Nr. 500) und 15. 11. 1401 (daselbst Nr. 507): Übereignung vor dem Stadtamman und den 24 Richtern in öffentlicher Gerichtssitzung.

[3]) K. Beyerle, Konst. Grundeigentumsurk. S. 339 Nr. 259, S. 437 Nr. 325, S. 451 Nr. 335; Konst. Häuserbuch II 1 (1908) S. 24ff. U. 18. 10. 1424 Konstanz (StA. M. Nr. 38).

[4]) StR. von Isny Art. 293 (Oberschwäb. StR. I bearbeitet von K. O. Müller [1914] S. 238).

[5]) Ravensburger StR. D Art. 60 (von 1371; Oberschwäb. StR. II S. 208).

[6]) Ulmer Rechtsmitteilung nach Ravensburg von 1378 (Württemb. Vierteljahrsh. N. F. 18 [1909] S. 434ff.) Art. 15 [= Zusatz, Ravensburger Ratssatzung von 1371].

[7]) Rotes Buch der Stadt Rottweil Art. 167 (Greiner, Das alte Recht d. Reichsstadt R. [1900] S. 161).

[8]) Villinger StR. II von 1371 § 51 (Oberrhein. StR. II 1 S. 48), StR. III von 1592 § 18 (a. a. O. S. 172).

tragungshandlung vor dem Gerichtsrat. So spricht die Meersburger Veräußerungsurkunde vom 15. Oktober 1372[1]) von einer „vergicht vor gericht". Wenn der Schied des Bischofs Heinrich von Konstanz in den Streitigkeiten zwischen dem Dompropst Burkhard von Hewen und der Stadt M. vom 18. Juni 1381 in § 2 bestimmt[2]), daß Amman, Rat und Gemeinde die von der Dompropstei zu Konstanz lehenrührigen Güter weder „verrehten noch berehten" sollen, so sind darunter wohl nicht bloß die Rechtsstreitigkeiten über Liegenschaften, sondern auch die Fertigungen zu verstehen. Ebenso wird an eine Übertragungshandlung vor Amman und Rat im Falle der Verkaufsurkunde vom 10. November 1429 (GLA. UA. Konstanz-Reichenau 5/420) zu denken sein, obwohl es hier nur heißt: „und hab im (gleich Käufer) die gevertigot und uff geben und zue sinen handen bräc者 vor dem ersamen Hainrichen Bogner, statt amman zů M., da es kraft hat". Daß auch in den Fällen scheinbaren bloßen „Siegelerbittens" beim Stadtamman in Wirklichkeit die Übereignungserklärung vor dem Rat als Stadtgericht abgegeben wurde, ergibt sich mit voller Deutlichkeit aus der Verkaufsurkunde des Priesters, Lizentiaten der geistlichen Rechte und Kaplans Gebhard Sumerdúrr vom 28. September 1474 (StA. 134). Der Verkäufer bekennt hier, daß er „denselben kouf getǎn und vollfürt hab mit allen worten, werchen räten und getäten, so von recht darzů gehorten und notdurftig waren, vor dem ersamen und wisen amman und raute zů M., vor denen man söllich koff an dem end nach gewonhait und härkomen der statt M. volfüren und tůn sol". Ähnlich bekennen in der Veräußerungsurkunde vom 18. September 1475 (StA. 136) die veräußernden Eheleute, daß sie „in ains ewigen koufs wise uffgeben und zůgeaignot haben vor den ersamen und wisen amman und raute zů M., vor den man sölich sachen an dem end volfüren und tůn sol".[3]) Die

---

[1]) GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/426.

[2]) Druck ZGORh. A. F. 27 (1875) S. 33.

[3]) Vgl. auch U. 9. 8. 1476 (StA. 139). Erklärung des Verkäufers des Ewiggeldes: „und hab im och daz selb jårlich gelt usser den selben

bischöfliche Verordnung vom 19. November 1517 (StA. 218) Art. 3 brachte daher keine Neuerung, sondern schrieb nur das bisher schon übliche Verfahren ausnahmslos zwingend vor, wenn sie bestimmte: „Und sollen all und jed kouff und verkouff, so von unser burgern oder undersässen unser statt und gerichten M., ouch von frembden usserhalb unser statt und gerichten M. beschehen umb gutter in der selben unser statt oder gerichten M. gelegen, vor aman und rat unser statt M. volzogen und, wie sich gepürt, gefertigt werden."[1] Daher beschränken sich auch die Veräußerungsurkunden aus der Zeit nach 1517 weiterhin auf die bloße Erwähnung der Besiegelung durch den Stadtamman, ohne von der Abgabe der Übereignungserklärungen vor dem Rat ausdrücklich zu sprechen.[2]

III. Gliederung und Förmlichkeiten des Fertigungsverfahrens vor dem Stadtamman und Rat.

1. Der Fertigungstatbestand vor Amman und Rat umfaßt nach den Meersburger Urkunden die dingliche Übertragung

---

garten und da von vor dem rat und vor dem amman der stat ze M. gevertigot und uff geben mit allen den worten, werchen und getåten, so dar zů hőrt und notdúrfteg waz nach gewonhait und nach recht." Am Schlusse erklärt der Stadtammann: „Des vergich ŏch ich der selb amman vorbenempt, daz ich von ernstlicher båt wegen des obgenanten Cůntzen Múllers min aigen insigel gehenkt han an disen brief, won ŏch diser kŏff, disú vertgung und dise vergicht vor mir und vor dem rat der stat ze M. beschehen und vollefuert ist, mit allen worten, werchen und getåten, alz vorgeschriben stat an disem brief.

[1]) Entsprechend bestimmt für Markdorf die fürstbischöfliche VO. vom 8. 1. 1537 (StA. Markdorf Nr. 142): „. . . so söllen hinfur all und jed kauf und verkouf, versatzung- und verschreybungen, die von unsern burgern oder undersässen unser statt und gerichten Markdorf, auch von frömbden außerhalb unser statt und gerichten M. seßhaft umb gueter in derselben unser statt und gerichten M. gelegen furgenumen werden und beschehen, vor niemand anderm dann vor aman und rathe unser statt Markdorf volnzogen und, wie sich gepurt, ververtigt werden."

[2]) Siehe Veräußerungsurkunden vom 10. 7. 1518 (StA. 220), 5. 2. 1521 (StA. 224), 8. 1. 1526 (StA. 239), 13. 3. 1536 (StA. 270), während hier die Einträge in den Contractenbüchern von einem „kofswise fertigen" sprechen.

sowie die Stätigung der Veräußerung durch das Geloben der Nichtstörung und der Währschaft. Dagegen fällt das schuldrechtliche Grundgeschäft aus diesem Rahmen heraus; es wird darüber nur in Form der „vergicht“ oder des „offnens“ als etwas in der Vergangenheit liegendes berichtet.

Die Gliederung des mittelalterlichen alemannischen Fertigungsverfahrens entspricht dem bekannten Aufbau des älteren germanischen Gerichtsverfahrens, das von Abschnitt zu Abschnitt durch richterliche Urteilsfrage und durch Urteil vorwärts schreitet. Das feste Gerippe des Fertigungsverfahrens bilden im Linzgau wie in anderen alemannischen Landschaften a) die richterliche Frage und das Urteil darüber, wie die Übertragung zu geschehen habe, damit sie „Kraft und Macht habe“; b) nach Vollzug dieser Übertragungshandlungen, die richterliche Frage und das Urteil darüber, ob diese Übereignung recht- und ordnungsmäßig geschehen, „zum rechten genug sei“; c) schließlich die richterliche Frage und das Urteil über die Ausstellung einer Urkunde und über die Besiegelung. Unter Umständen können zu diesem Mindesttatbestand noch weitere Urteilsfragen und Urteile hinzukommen, z. B. über die Bevogtung von Frauen und Geistlichen.[1]) Die überlieferten Meersburger Übereignungsurkunden selbst geben über diesen Verfahrensaufbau nur spärlichen Aufschluß[2]) im Gegensatze z. B. zu den Überlinger und Konstanzer Urkunden.[3]) Daß aber das Fertigungsverfahren in M. ebenso gestaltet war, ist bei der so weitgehenden Übereinstimmung dieses Verfahrens im Linzgau und den übrigen alemannischen Gebieten nicht zu bezweifeln. Spuren eines richterlichen Aufgebots und Friedewirkens lassen sich in M. so wenig wie bei der Übereignung vor dem Landgericht des Linzgaues nachweisen. Wie im

---

[1]) Siehe § 8 I 2 und 3.

[2]) Z. B. U. über die Seelgerätsstiftung des Priesters Hans Waibel vom 21. 7. 1522 (StA. 233); Prot. vom „zinstag in osterviren 1528“ (Ratsprot. 1528—1532): „Dis gemecht ... ist für gnůgsam und krefftig erkennt.“

[3]) Vgl. die S. 18 Anm. 2 und 3 angeführten Überlinger und Konstanzer Urkunden.

Linzgau überhaupt, so ist auch in M. für die Parteien die Abgabe ihrer Erklärungen durch einen „vom Gericht (Rat) erlaubten Fürsprechen" vorgeschrieben, der in M. regelmäßig ein Ratsherr war.[1])

Das dingliche Übertragungsgeschäft der Parteien setzt sich aus zwei Hauptbestandteilen zusammen: Aufgabe und Verzicht.

a) Aufgabe. Der eigentliche Kern der Übertragungshandlung ist bis zum 16. Jahrhundert die „Aufgabe". Sie ist ihrem Wesen nach weder Besitzübertragung noch Besitzräumung noch Rechtsverzichtserklärung — entsprechend der sächsischen Auflassung —, sondern ein auf den unmittelbaren Übergang des Eigentums gerichteter dinglicher Vertrag. Dem „Aufgeben" des Veräußerers entspricht das „Aufnehmen" (ufnemen) des Erwerbers. Die Bezeichnungen für die Aufgabe sind in den Meersburger Urkunden mannigfaltig: „geben"[2]), „ze rehtem aigen geben"[3]), „in rechter vörttigungs weiß geben"[4]), „ufgeben"[5]), „zu aigentschaft ufgeben"[6]), „zu aller rechter aigentschaft ufgeben"[7]), „ufgeben und zuaignen"[8]), „ferggen und ufgeben"[9]), „fertigen und ufgeben"[10]), „zu rechter aigenschaft ufgeben, verschreiben und machen"[11]) „(in koufs wise) uf- und ubergeben"[12]), „(zu aigen) ubergeben"[13]), „zu rechtem aigen ubergeben"[14]),

[1]) Siehe Straß, BVS. 24 S. 212.

[2]) U. 25. 4. 1335 (StA. 3) betr. Seelgerät.

[3]) U. 21. 12. 1386 (GLA. UA. K.-R. 5/432).

[4]) U. 31. 1. 1574 (StA. 386).

[5]) U. 25. 7. 1328 (GLA. UA. Salem Spec. M. Kammergut 4/213), 17. 10. 1463 (StA. 101), 21. 7. 1487 (StA. 156). Siehe auch Pfullendorfer U. 18. 7. 1326 (ZGORh. A. F. 31 [1879] S. 52 Nr. 18).

[6]) U. 28. 8. 1420 (StA. 35). [7]) U. 4. 3. 1456 (StA. 85).

[8]) U. 4. 3. 1456 (StA. 85), 28. 9. 1474 (StA. 134), 18. 9. 1475 (StA. 136).

[9]) U. 13. 1. 1389 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/420).

[10]) U. 9. 8. 1476 (StA. 139). [11]) U. 28. 8. 1420 (StA. 35).

[12]) Rats- und Gerichtsprot. 1520—1527 S. 21: Fertigung eines Kaufs vigilia Andreae 1520.

[13]) U. 6. 9. 1501 (StA. 174), 18. 2. 1510 (StA. 195).

[14]) U. 16. 11. 1508 (StA. 192).

„ubergeben und zuaignen“[1]), „ubergeben und inantwurten“[2]), „zuestellen und ubergeben“.[3])

b) Der Verzicht („sich verzihen“[4]), „sich enzihen“[5]), „sich verzihen und entweren“[6]), „sich verzihen und begeben“[7]), „sich verzihen und empfrembden“[8]), „sich spelieren, entweren und begeben“[9])) erscheint mehr als Ergänzung der Aufgabe. Er ist seinem Wesen nach ursprünglich nicht Besitzverzichts-, sondern Rechtsverzichtserklärung.[10]) In späteren Urkunden wird allerdings dem Verzicht auf die „aigenschaft, lehenschaft, forderung, ansprache und einreden“ nicht selten auch der Verzicht auf die „gewer“ hinzugefügt.[11])

c) Über die Besitzzuweisung s. unten IV.

2. In den Meersburger Übereignungsurkunden wird die Beobachtung der Förmlichkeiten meist als selbstverständlich nur durch allgemeine Wendungen hervorgehoben, z. B. Übereignung „mit allen worten, werchen, räten und getäten, so von recht darzů gehorten und notdurftig waren“.[12])

---

[1]) U. 18. 2. 1510 (StA. 196a).

[2]) Rats- und Gerichtsprot. 1520—1527 S. 111 (Prot. vom Donnerstag nach Joh. Baptist. 1522).

[3]) U. 31. 1. 1574 (StA. 386).

[4]) U. 13. 1. 1389 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/420), 24. 7. 1438 (StA. 55), 8. 11. 1448 (StA. 75), 12. 8. 1450 (StA. 77), 2. 4. 1454 (StA. 82), 30. 6. 1462 (StA. 95), 25. 5. 1487 (StA. 154).

[5]) U. 10. 11. 1429 (GLA. a. a. O.).

[6]) U. 3. 6. 1490 (GLA. a. a. O.), 29. 1. 1498 (StA. 168).

[7]) U. 14. 11. 1549 (StA. 298). [8]) U. 26. 2. 1453 (StA. 79).

[9]) U. 21. 7. 1522 (StA. 233).

[10]) U. 5. 9. 1256 (Cod. dipl. Sal. I Nr. 322). U. 10. 11. 1429 (GLA. UA. K.-R. 5/420): Verzicht auf „alle aigentschaft, alle lehenschaft, alle vordrung und ansprāch und alle unser rechte“. U. 8. 11. 1448 (StA. 75), 12. 8. 1450 (StA. 77): „wann ich ich mich und min erben aller unser rechten gentzlich verzigen hān an dem obgenanten gůt.“

[11]) U. 3. 6. 1490 (GLA. a. a. O.): „... verzych und entwer mich ... des vorgenempten wingartes ... aller aigenschaft, gwer und ansprach.“ U. 23. 4. 1522 (GLA. a. a. O.): Der Veräußerer verzichtet auf „alle aigenschaft, besytzung, gerechtigkait, vordrung und ansprach“.

[12]) U. 24. 7. 1438 (StA. 55), U. 28. 9. 1474 (StA. 134). Diese und ähnliche Formeln im Linzgau sehr gebräuchlich. Vgl. Pfullendorfer U. 21. 6. 1370 und 13. 12. 1383 (ZGORh. A. F. 31 [1879] S. 66 Nr. 31,

„. . . wir habint ŏch disen kŏff getan an den ziten und an den stetten, da er kraft und macht haben sol und mag, mit uffgend, mit vŏgten und vergicht vor gericht, als recht, sitt und gewonlich ist.“[1]) Oder es wird bemerkt, daß die Übertragung vor sich gegangen sei, „wie das jetzo und hienach vor allen lúten und gerichten, geistlichen und weltlichen, billich kraft und macht haben sol und mag“[2]), oder „wie das nach ordnung der rechten zum kreftigisten beschehen, auch guet craft und macht haben soll, kann und mag“[3]), oder „in der aller besten form und moß“.[4]) Nur ganz ausnahmsweise werden die Förmlichkeiten eingehender beschrieben, so in der Urkunde über die Seelgerätstiftung des Priesters Hans Waibel vom 21. Juli 1522 (StA. 233): „Nach sölicher ereffnung und vergicht ratificiert und bekrefftiget der gedacht her Hanns Waibel fur sich und all sein erben durch den vorgenanten seinen vogt nach urtel an des gerichtz stab dis vorberürt gemechtz ordnung und gutwillig gotzgab mit fröwlicher und lebendiger stym, mund und handen zu der berürten capplony pfrund des hailligen crûcz altar und allen irn inhabern capplanen hand, schirm und gewalt und ouch mit verzeichnus daran aller seiner aigentschaft, gwer, gerechtigkait, widerfordrung, zu- und ansprach, lût, kuntschaft, schrift, rödel und briefen, so er oder seine erben bißher daran gehept ald noch erlangen möchten, gentzlich mit abgestrecktem rechten speliert, entwert und begeben; besonder dis briefs sag war und stoet zu halten, darwider nymer zu sein noch schaffen gethan werden. Also in obbestimpter weis berurter her H. W. in vogtlicher wart dis gemechtz ordnung fry gotz gab und letsten willen an des gerichts stab mit

---

S. 70 Nr. 36): „mit aller behugd, wort und getät, so darzů gehört und als es gut kraft und maht hat nu und hie nah“; Markdorfer U. 10. 6. 1321 (StA. Markdorf Nr. 1): „Dis allez ist geschehen mit sŏllichen worten und getåten, die dar zů von reht ald von gewonhait nútz mochtont gesin.“

[1]) U. 15. 10. 1372 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/426).
[2]) U. 24. 7. 1408 (StA. 54, 55).
[3]) U. 2. 4. 1542 (StA. 282).
[4]) U. 18. 2. 1510 (StA. 195).

allen worten und werken, die dar zu notdurftig, nucz und gut waren, beschlossen und uffgericht hat, daruff nach mein des richters umbfrag dis vermelt volzogen gmechts ordnung, fry gotzgab und letzten will ainhelligklich nach dem rechten ersturkt sein, wol gehandelt erkennt, darmit dis alles vor baiden, gaistlichen und weltlichten, gerichten gut kraft und macht hat und haben sollt."

Hieraus ergeben sich als wichtigste Förmlichkeiten im Meersburger Übereignungsverfahren

a) die Aufgabe mit Hand und Mund. Sie entspricht der spätmittelalterlichen landrechtlichen Übereignungsform des Linzgaues und anderer alemannischer Gebiete;

b) der Verzicht „mit abgestrecktem rechten";

c) das Handanlegen an den Richtstab, das in den oberdeutschen Rechten gleichfalls vom Mittelalter bis in die Neuzeit hinein weithin bezeugt ist.[1]) Sie ist die Form des Gelübdes des Veräußerers, den Erwerber in seinem Recht und seiner Gewere nicht zu stören und gegen fremde Angriffe zu schützen.[2])

IV. Besitzübertragung. Besonders dürftig und undurchsichtig sind in den Meersburger Übereignungsurkunden die Wendungen, die sich auf die Übertragung des Besitzes beziehen. Aus ihnen allein ließe sich nicht mit Sicherheit feststellen, ob und wie bei der Liegenschaftsübereignung in M. der Besitz übertragen wurde, und ob diese Besitzübertragung ein wesentlicher Bestandteil des Übertragungs-

---

[1]) Vgl. z. B. U. des Landgerichts Fürstenberg vom 14. 8. 1515 (Mitt. aus dem F. Fürstenberg. Archiv I S. 35 Nr. 72). Der alte Gerichtsstab des Meersburger Stadtgerichts wird im dortigen Stadtarchiv verwahrt.

[2]) U. des Landrichters Hans Sikhenhauser von 1516 (C. Meichelbeck, Historia Frisingensis II 2 [1729] S. 325 Nr. 373): „... der verkäuffer anwalt soll herein in die schranen gehen und mir als richter an dem stab geloben, meins gnedigen herrn von Freising umb vermelten verkauf getreuer gewehr und fürstandt zu sein." K. v. Amira, Der Stab in der german. Rechtssymbolik (1909) S. 94ff. In M. war auch sonst das „an gerichtstab anloben" (Gerichtsratsprot. 22. 9. 1588) oder „an recht geschwornen aidts statt an gerichts stab geloben" (Prot. 22. 2. 1590) üblich. Bestrafung des Bruchs des Gelöbnisses „an den Stab": Überlinger StR. II § 89 (Oberrhein. StR. II 2 S. 75).

geschäftes gewesen ist oder nur tatsächliche Bedeutung gehabt hat. Verständlich werden diese Wendungen nur bei ergänzender Heranziehung des sonstigen alemannischen Quellenstoffes. Im alemannischen Rechtsgebiete sind körperliche Übertragungshandlungen auf dem Grundstücke selbst noch für das Hochmittelalter mehrfach bezeugt.[1]) In Konstanz trat mindestens „bis ins 14. Jahrhundert hinein das Ammangericht vor der zu veräußernden Hofstätte auf offener Straße zusammen, so daß die Parteihandlungen noch vollkommen in der Form der alten realen Investitur an Ort und Stelle vor sich gehen konnten".[2]) Man darf ohne weiteres annehmen, daß auch in M. der Veräußerer mit dem Erwerber regelmäßig auf das Grundstück gegangen ist, um ihm dessen Lage und Grenzen zu zeigen, und daß bei solcher Grenzbegehung meistens auch die Anstößer zugezogen wurden, schon um späteren Streitigkeiten mit diesen vorzubeugen. Daß aber das Begehen des Grundstücks ein rechtlich notwendiges Erfordernis des Übertragungsgeschäftes gewesen ist, läßt sich in keiner Weise erschließen. Die Meersburger Quellen ergeben auch keinen Anhalt für eine Anwesenheit der Fertigungsbehörde auf dem Grundstück oder eine Einweisung des Erwerbers durch den Gerichtsboten, wie sie anderwärts belegt ist.[3]) Noch weniger darf der in den Meersburger Urkunden und Stadtbüchern und in anderen Quellen des Linzgaues häufige Ausdruck „fertigen", „verggen" auf eine Investitur, Einweisung in die Gewere bezogen werden.[4])

---

[1]) Vgl. z. B. Kap. 77—79 der Gründung des Klosters St. Georgen im Schwarzwald (MGH. SS. XV 2 S. 1005f. [z. Jahr 1094]), dazu W. Merk, Grundstücksübertragung nach dem alemannischen Volksrecht (Festschrift f. E. Mayer 1932) S. 140; Salemer U. 5. 10. 1336 (Cod. dipl. Sal. III Nr. 1044d).

[2]) K. Beyerle, Konst. Häuserbuch II 2 S. 51, 59, 63, SR. S. 136ff., Konst. Grundeigentumsurk. S. 437 Nr. 325, S. 449 Nr. 334, S. 451 Nr. 335.

[3]) U. des Landrichters Hans Sikhenhauser von 1516 (Meichelbeck a. a. O. Nr. 373); O. Stobbe, Auflassung (Jherings Jahrb. 12. Bd.) S. 201.

[4]) So K. Beyerle, SR. S. 134ff.; O. Gierke, DPR. II S. 273 Anm. 29; Schröder-v. Künßberg, DRG.[6] S. 787; Hübner, Grundz.

Er bedeutet hier vielmehr 1. im ursprünglichen engeren Sinne das Währschaftsgelübde und die Währschaftsleistung; 2. im späteren erweiterten Sinne die Gesamtheit der vor Amman und Rat vorgenommenen Stätigungs- und Übertragungshandlungen. Wohl aber bringt der Veräußerer in zahlreichen Meersburger Übereignungsurkunden bei der Aufzählung der Befugnisse des Erwerbers irgendwie zum Ausdruck, daß das Besitzrecht auf den Erwerber übergehen solle.[1]) Diese Klauseln haben in M. nicht die Tragweite, daß die Aufgabe als solche schon die Gewere am Grundstück überträgt.[2]) Sondern es steckt darin zugleich eine in abgekürzter Form ausgesprochene Besitzzuweisung (missio in vacuam [et corporalem] possessionem) von der Art, wie sie in den Salemer Urkunden des 13. Jahrhunderts[3]) und in anderen alemannischen Quellen eine große Rolle spielt. Diese Besitzzuweisung verschafft dem Erwerber zwar noch nicht die leibliche Gewere, wohl aber eine ideelle Gewere. Sie gibt ihm die Befugnis, durch einseitige Besitzergreifungshandlung sich des Grundstücks zu bemächtigen[4]); diese ein-

---

d. DPR.[5] S. 262; Fr. E. Meyer, Zur Gesch. des Immobiliarrechtes der dtsch. Schweiz im 13. bis 15. Jahrhundert (Gierke, Unters. 131. H. 1921) S. 47 ff. Diese Auffassung wird in meiner Gesch. der Liegenschaftsübereignung im Linzgau ausführlich widerlegt werden.

[1]) Häufig wird gesagt, daß der Erwerber das Grundstück nun „ewiglich (und geruwiglich) innhaben, buwen, nutzen, nießen, verlihen, versetzen, verkoufen und ganz damit tun und laussen solle und möge wie mit anderem aigen gut“.

[2]) Vgl. O. Stobbe a. a. O. S. 199 ff.

[3]) Vgl. z. B. U. des Schultheißen und des Rats zu Überlingen von 1270 (Cod. dipl. Sal. II Nr. 453): „Noverint universi, quod cum Adelhaidis, concivis nostra dicta Clettin, ius quod habebat in domo ... dicto monasterio necnon omnes alias res suas mobiles et inmobiles ... pro anime sue et suorum [salute] dederit et tradiderit, pleno iure libere possidendas, in possessionem vacuam tunc existentium omnium predictorum dictum monasterium introducens ...“ Siehe über diese missio in vacuam possessionem insbes. v. Voltelini, Südtiroler Notariats-Imbreviaturen des 13. Jahrhunderts 1. Teil a. a. O. Einleitung S. XLVI f.

[4]) Vgl. Züricher U. 10. 11. 1289 (Züricher UB. VI [1905] S. 59 Nr. 2076): „Et damus prefatis ... omnimodam licenciam apprehen-

seitige Besitzergreifung hat dann dieselbe Wirkung wie eine von beiden Vertragsparteien auf dem Grundstück selbst vollzogene körperliche Besitzübertragung. Von dem Zeitpunkt der Besitzzuweisung läuft die Frist von Jahr und Tag, mit deren ungestörtem Ablauf der Erwerber die rechte Gewere erlangt und die Währschaftspflicht des Veräußerers erlischt.[1]) Auf solche Besitzzuweisungen wird man auch zu beziehen haben die Erklärung des Veräußerers, er habe die veräußerten Grundstücke „(gevertigot und uf geben und) zû sinen handen brâcht vor dem ersamen Hainrichen Bogner stattamman zû M.“[2]), die Erklärung des Verzichts auf die Gewere oder den Besitz[3]) sowie die Bemerkung der einen Vertragspartei in der Tauschurkunde vom 25. Mai 1487 (StA. 154), daß sie „die selben amman und rat als oberost pflegere der genanten kilchen (= Pfarrkirche zu M.) desselben huß in rüwig gewer ingesetzt“ habe. Dagegen handeln von wirklicher körperlicher Besitzübertragung die Stellen der Urkunden des 17. Jahrhunderts, nach denen der Veräußerer dem Erwerber die Grundstücke abgetreten und „für aigentumblich eingeraumbt habe“, und in denen von „abgetretenen und würklich eingeraumbten rebgärten“[4]) die Rede ist. In diesen Wendungen spiegelt sich der Durchbruch des römisch-rechtlichen Übergabegrundsatzes wider.[5])

---

dendi corporalem possessionem curtis prefate et deinceps retinendi.“ Basler U. von 1294 (Arnold, Zur Gesch. des Eigentums in den dtsch. Städten S. 378): „. . . ius proprietatis sibi competens in dictis possessionibus . . . in ipsam ecclesiam sancti Petri transtulit pleno iure, dans predicto procuratori potestatem liberam intrandi possessionem dictorum bonorum propria auctoritate.“ U. 22. 1. 1297 (UB. d. Stadt Basel III [1896] S. 174 Nr. 326): „und ime urlopte un̄ gab gewalt in libliche un̄ in volle gewer des selben hus ze varende un̄ ez ze besitzende.“

[1]) Siehe S. 37 Anm. 5.

[2]) U. 10. 11. 1429 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/420).

[3]) Siehe oben III 1b.

[4]) U. 12. 6. 1651 (StA. 624).

[5]) Siehe § 3 III.

6.

Schuld- und haftungsrechtliche Sicherung des Rechts- und Besitzstandes des Erwerbers.

I. Zweck und Arten. Mit der Bewirkung des Rechtsüberganges durch Aufgabe und Rechtsverzicht und mit der Bezahlung des Kaufpreises ist das Rechtsverhältnis zwischen dem Grundstücksveräußerer und dem Erwerber noch nicht beendigt. Vielmehr bestehen über diesen Zeitpunkt hinaus besondere schuldrechtliche Verpflichtungen des Veräußerers, die den Erwerber im erlangten Rechts- und Besitzstand zu schützen bestimmt sind. Sie bezwecken den Schutz des Erwerbers einerseits gegen spätere Angriffe des Veräußerers selbst und seiner Erben, andererseits gegen Angriffe dritter Personen, die gegen den Käufer zur Zeit des Erwerbes ihm unbekannt gebliebene Ansprüche geltend machen. Diese schuldrechtlichen Verpflichtungen werden im Zusammenhange mit der Eigentumsübertragung durch Zusage des Veräußerers entweder begründet oder doch bekräftigt. Sie sind teils auf Unterlassung, teils auf positive Leistung gerichtet. Hierher gehören namentlich:

1. die Verpflichtung des Veräußerers, selbst nicht zu stören. In den älteren Urkunden des Linzgaues wird sie öfters durch Eid oder Gelübde bekräftigt.[1]) In den Meersburger Urkunden fehlt sie, oder sie ist abgeschwächt zu Klauseln wie, daß der Erwerber besitzen solle „ane min und miner erben und menglichs von unser wegen intrag und sperren, somen und irren".[2])

2. Der Sicherung des Erwerbers dient auch die Pflicht des Veräußerers zur Offenlegung der auf dem Grundstücke ruhenden Belastungen, insbesondere der „Zinsbeschwerden" und Grundpfandrechte. Sie werden in den Übereignungs-

---

[1]) U. 5. 9. 1256 (Cod. dipl. Sal. I Nr. 322), 5. 4. 1302 (GLA. UA. Salem Spec. Hüllwangen Kammergut 4/183), 21. 6. 1328 (Cod. dipl. Sal. III Nr. 1067 q), 12. 6. 1375 (a. a. O. Nr. 1167 n).

[2]) U. 28. 9. 1474 (StA. 134).

urkunden regelmäßig angegeben.[1]) Diese dinglichen Belastungen treffen von Rechts wegen mit dem Zeitpunkt der Veräußerung den neuen Eigentümer. Doch wird häufig auch ausdrücklich vereinbart, daß der Erwerber in Zukunft diese Zinsen usw. entrichten oder ein Grundpfandrecht ablösen solle.[2]) Arglistiges Verschweigen einer Zinsbelastung ist strafbar[3]) und berechtigt den Erwerber zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen.[4])

3. Die Vereinbarung, daß der Veräußerer dem Erwerber die auf das Grundstück bezüglichen älteren Urkunden, insbesondere frühere Erwerbsurkunden, auszuhändigen hat.[5])

4. Die wichtigste Sicherung aber ist die Währschaft.

[1]) Beispiele: U. 18. 10. 1424 (StA. 38), 30. 6. 1462 (StA. 95), 28. 2. 1552 (StA. 311), 23. 4. 1565 (StA. 356).

[2]) U. 25. 5. 1487 (StA. 154): Der Erwerber soll „alle zins ab selben huß gende hinfúro richten". Contractenbuch 1574—1597 S. 23 Eintrag vom 20. 11. 1574: Das verkaufte Gut ist „gegen dem hailigen gaist albie um 130 ℔ ablösiges hauptguetes verpfendt und verschriben, die der käufer fürter auf sich nemen und verzinsen soll". U. 30. 12. 1576 (Contractenbuch 1574—1597 S. 143). Ratsprot. vom 19. 6. 1656: Der Kaufvertrag zwischen Joh. Th. Bodenmüller und der Witwe des Bürgermeisters Bausch wird mit der Maßgabe genehmigt, daß der Erwerber B. „der witib [= Verkäuferin] eine schadloshaltung geben soll, daß ihr underpfand, so sie gehen [Bayer zu] Schaffhausen versetzt, dardurch ledig soll gemacht werden, damit sie die witib künftig deswegen nichts zue gefahren habe und dies soll lengst einer monats frist geschechen".

[3]) StR. 1584, Satzung der liegenden Güter § 5: „Item welcher ein lügend guet in M. steuren gelegen verkauft oder in pfands weis versezt und darbei bodenzins oder anders ald, so es sonst hinder andern güettern stüende, nit nambsete, sonder wissentlich verschwige, ain solcher soll umb zehn pfund pfenning oder je nach gestaltsame gebrauchter gefahr von stattamann, burgermaister und rat gestraft werden."

[4]) Siehe unter II.

[5]) U. 26. 2. 1453 (StA. 79): „Wa ouch die obgenanten spitaldúrfftigen [=des Spitals zu Memmingen] oder wir [die veräußernden Spitalpfleger] yendert alt brieffe hetten, die zu den obgenanten wingartten, torggel und gůten gemainlich oder besunder gehortten, die söllen wir den obgenanten von M. hiemitt auch zu iren handen geben und volgen lassen. Wie inen aber der ainer oder mer also nit úbergegeben wurden, so sollen inen doch der noch die selben briefe hienach wa, wenn oder wem sy immer usser gezogen ald fúrgewenndt wurden, gar kainen schaden an den obgenanten gůten gemainlich noch besunder fůgen

II. Die Währschaft im besonderen. Die Währschaftsklausel findet sich in den Übereignungsurkunden regelmäßig beim Grundstückskauf[1]), Grundstückstausch[2]) und bei Seelgeräten.[3]) Sie kommt aber auch bei der Verleihung von Erb- und Marktlehen sowie bei der Veräußerung von Zinslehen vor.[4]) Sie ist nicht bloß bei Veräußerungen von Meersburger Bürgern und Auswärtigen üblich, sondern auch bei Veräußerungen durch den Stadtherrn selbst[5]). Die Contracten- und Ratsprotokollbücher erwähnen im Gegensatz zu den Kauf- und Tauschbriefen die Währschaftsklausel — als selbstverständlich — im allgemeinen nicht, auch nicht in den Fällen, wo die Übereignungsurkunden die Währschaftsklausel enthalten.

Die Währschaft wird in den Meersburger Quellen als „gewerschaft"[6]) oder „werschaft"[7]) bezeichnet, die Gewährschaftspflichtigen werden „(recht) weren" („wåren")[8]), „recht geweren"[9]), „recht tröster und geweren"[10]), „recht vertiger und gewern"[11]), „rechtvertiger und wer"[12]), „rechtvertiger, tröster und geweren"[13]) genannt. Noch abwechslungsreicher sind die Ausdrücke für die Art und Weise des Währschaftsvollzugs und die dabei geschuldeten Leistungen des Gewähren: z. B. „verggen"[14]), „vertigen"[15]), „„vertigen und

noch beren in kainen wege, alles one alle argeliste und gevärde", U. 4. 5. 1502 (StA. 177). Siehe auch K. Beyerle, Konst. Häuserb. II 1 S. 61.

[1]) U. 8. 11. 1448 (StA. 75), 12. 8. 1450 (StA. 77), 2. 4. 1454 (StA. 82), 7. 4. 1464 (StA. 103), 30. 4. 1471 (StA. 125), 5. 2. 1472 (StA. 126), 13. 12. 1500 (StA. 171), 1. 9. 1501 (StA. 172).

[2]) U. 31. 1. 1574 (StA. 386).

[3]) U. 18. 2. 1510 (StA. 195 und 196 a).

[4]) U. 25. 7. 1328 (Cod. dipl. Sal. III Nr. 1079 c), 30. 11. 1442 (StA. 64).

[5]) U. 30. 6. 1462 (StA. 95).

[6]) U. 26. 2. 1453 (StA. 79).

[7]) U. 18. 2. 1510 (StA. 195).

[8]) U. 25. 7. 1328 (Cod. dipl. Sal. III Nr. 1079 c), 18. 2. 1510 (StA. 196 a).

[9]) U. 8. 11. 1448 (StA. 75), 26. 2. 1453 (StA. 79), 30. 6. 1462 (StA. 95), 31. 1. 1574 (StA. 386).

[10]) U. 18. 9. 1475 (StA. 136).

[11]) U. 5. 4. 1512 (StA. 203).

[12]) U. 25. 5. 1514 (StA. 208).

[13]) U. 14. 11. 1549 (StA. 298).

[14]) U. 13. 1. 1389 (GLA. K.-R. Spec. M. 5/420).

[15]) U. 18. 3. 1512 (StA. 202).

weren (wären)"[1], „vertreten und versten"[2], „vertigen, versprechen und vertrͤeten"[3], „fúrsprechen"[4], „versprechen und vörstän unde inen ir gut alleweg ledig und loß machen"[5], „vertigen, versprechen und verstön und mit dem rechten ledig und los machen"[6], „verstan, vertretten und mit dem rechten ledig machen"[7], „verantwúrten, vertrëtten und versprechen und von der selben irrung und ansprăch enthrihen und ganz ledig und los machen"[8], „die irrungen und ansprachen . . . alweg ablögen, verantwurten, versprechen, versteen, richtig und unansprächig machen[9])", „ufheben, wenden, abstellen, verträtten und verston, richtig und unansprechig machen"[10], „vertreten, entheben und in allweg schadlos halten"[11], „entryhen und verstän", „entryhen, verstän und vertretten".[12]

Die Streitfrage, ob im mittelalterlichen deutschen Recht die Gewährschaftspflicht der Grundstücksveräußerer von Rechts wegen galt oder erst im einzelnen Falle rechtsgeschäftlich begründet werden mußte, kann an dieser Stelle unerörtert bleiben. Sicher ist, daß in M., wie im Linzgau, regelmäßig der Veräußerer sich durch Währschaftsklauseln zur Währschaft bekannte, mag diese Klausel der Begründung oder der bloßen Anerkennung und Sicherung der Währschaftspflicht oder der genaueren Festlegung ihres Umfanges und ihrer Folgen gedient haben. Die Form dieser

---

[1]) U. 25. 5. 1514 (StA. 207), 26. 11. 1515 (StA. 213), 5. 2. 1521 (StA. 224).

[2]) U. 26. 11. 1515 (StA. 213).

[3]) U. 26. 2. 1453 (StA. 79).

[4]) U. vom 21. 7. 1335 (StA. 4).

[5]) U. 30. 11. 1442 (StA. 64).

[6]) U. 29. 1. 1439 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/420), 8. 11. 1448 (StA. 75), 12. 8. 1450 (StA. 77), 2. 4. 1454 (StA. 82), 30. 6. 1462 (StA. 95), 27. 8. 1463 (GLA. a. a. O.), 7. 4. 1464 (StA. 103), 8. 11. 1468 (GLA. a. a. O.), 30. 4. 1471 (StA. 125), 5. 2. 1472 (StA. 126), 18. 9. 1475 (StA. 136).

[7]) U. 3. 6. 1490 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/420), 18. 2. 1510 (StA. 196a), 31. 1. 1574 (StA. 386).

[8]) U. 26. 2. 1453 (StA. 79).

[9]) U. 14. 11. 1549 (StA. 298).

[10]) U. 5. 2. 1521 (StA. 224).

[11]) U. 12. 6. 1651 (StA. 624).

[12]) U. 9. 11. 1456 (StA. 89).

Übernahme oder Bekräftigung der Währschaftspflicht war das Treugelübde.[1])

Der Zweck der Währschaft war in erster Reihe, den Erwerber ganz allgemein gegen die Gefahr eines gerichtlichen oder außergerichtlichen Angriffes auf seinen Rechts- und Besitzstand zu sichern, insbesondere gegen die Geltendmachung eines höheren als des angegebenen Zinses oder eines dem Erwerber nicht angegebenen Zinsrechts oder Pfandrechts.[2]) Gelegentlich wird mit der Währschaft auch die Sicherung gegen einen besonderen näher bezeichneten Gefahrenfall erstrebt, z. B. gegen die Gefahr der Anfechtung der Übereignung durch außer Landes weilende oder zur Zeit noch unmündige Söhne des Veräußerers.[3])

---

[1]) U. 10. 11. 1429 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/420): „und hab och gelopt, fúr mich und min erben diß kǒffs . . . recht wer ze sind.“ U. 9. 11. 1456 (StA. 89): „als ich inen das alles (= Währschaft) fúr mich und min erben by guten trúwen gelopt und verhaissen han; ebenso U. 18. 9. 1475 (StA. 136). U. 19. 10. 1551 (StA. 309): „bey dem geliepd, so wir derwegen (= Währschaft) gethon.“

[2]) U. 8. 11. 1448 (StA. 75): „ob inen mit recht dehain inzigk [inzüg] oder irrung widerfûre in das vorgemerkt gût“; ähnlich U. 30. 11. 1442 (StA. 64), 30. 6. 1462 (StA. 95), 18. 9. 1475 (StA. 136) und öfter. U. 18. 2. 1510 (StA. 195): „fúr allen abgang und wyter beschwarnuß der güter.“ U. 18. 2. 1510 (StA. 196a): „ob der wingart hinfúro uber kurz oder lang umb ainen zins oder versatzung oder sunst angesprochen wurde“. U. 5. 2. 1521 (StA. 224): „was irrung, zwyträcht und mißverstentnuß inen deshalb begegnot und widerfur, es sig von merr zins, dann im kouff anzögt und obgeschriben ist oder ander spennig sachen . . .“ U. 31. 1. 1574 (StA. 386): „ob inen über kurz oder lang an obbestimpten ubergebnen rebgärten als obsteet mit recht oder sonst einicher eintrag beschehe, es wer von merer beschwärd, zins oder anderer sach wegen, wie sich das gefuegte.“

[3]) U. 25. 7. 1328 (GLA. UA. Salem Spec. M. Kammergut 4/213): Der Veräußerer übernimmt die Gewähr: „also swenne Hans min sun ze lande kumt, daz der den wingarten uf geb und och mit ime vier anderu sinú geschwistergit wer sie, dú noch zû iren tagen nit komen sint, daz si den garten och uf geben und den kouf beståtin . . .“ Pfullendorfer U. 12. 3. 1364 (ZGORh. A. F. 31 [1879] S. 28): „. . . und sunderlich won Gretli min tohter noch nit ze sinen tagen komen ist, so habin wir verhaissen, wenn es zû sinen tagen komt, daz wir denn schaffen sǒllint, das es sich derselben wis entzihi, wie es krafft hat.“

Inhalt und Ziel des Währschaftsanspruchs ist im Regelfalle nicht die Eigentums- oder sonstige Rechtsverschaffung, sondern die bloße Verteidigung, Schirmung gegen prozessuale — oder auch außergerichtliche — Angriffe, insbesondere durch den Eintritt in den Prozeß.[1]) Der währschaftspflichtige Veräußerer hat den Erwerber von diesen Ansprachen und Angriffen „ledig und los zu machen" und die Kosten dieser Verteidigungsmaßnahmen zu tragen.[2]) Darüber hinaus hat er aber dem Erwerber den durch die Angriffe entstandenen Schaden zu ersetzen.[3]) Das Ziel der Währschaft ist regelmäßig erreicht, wenn dem Erwerber das veräußerte Gut „ın ruwig gewer (rúwig nútzlich gewer) gebracht worden ist".[4]) Bezweckt jedoch die Währschaft die Sicherung gegen die Gefahr der Anfechtung durch abwesende oder unmündige Söhne des Veräußerers, so ist das Ziel des Währschaftsanspruchs nicht bloße Schirmung und Verteidigung gegen die befürchteten Angriffe, sondern Rechtsverschaffung durch Mitaufgabe, Mitverzicht, Zustimmung usw. der betreffenden Personen.[5])

Für den Fall der Nichterfüllung der Währschaft wird dem Erwerber in den meisten Urkunden das Zugriffsrecht auf das ganze bewegliche und unbewegliche Vermögen des Veräußerers eingeräumt.[6]) Verschärft wird dieses Zugriffsrecht

---

[1]) Siehe O. Gierke, DPR. III S. 467f.

[2]) Das wird immer betont durch Klauseln wie „one iren (= der Erwerber) schaden" (U. 8. 11. 1448, 12. 8. 1450, 2. 4. 1454 [StA. 75, 77, 82]), „one [allen] iren costen und schaden" (U. 30. 6. 1462, 18. 9. 1475, 18. 2. 1510 [StA. 95, 136, 196a]), „one iren schaden und abgang" (U. 26. 2. 1453 [StA. 79]), „in unserm [aigen] costen und one irn schaden" (U. 25. 5. 1514 [StA. 207, 208]).

[3]) U. 26. 2. 1453 (StA. 79): Verzögert der Veräußerer die Verteidigung des Erwerbers, so soll er ihm den durch die Maßnahmen des Angreifers entstandenen „kosten und schaden allen . . ., das rechter redlicher cost und schaden wäre . . . ußrichten, abtůn und bekeren one fúrzog, one widerrede gar und gentzlich".

[4]) U. 8. 11. 1448 (StA. 75), 12. 8. 1450 (StA. 77), 2. 4. 1454 (StA. 82), 7. 4. 1464 (StA. 103), 30. 4. 1471 (StA. 125), 5. 2. 1472 (StA. 126), 13. 12. 1500 (StA. 171), 1. 9. 1501 (StA. 172), 18. 3. 1502 (StA. 176).

[5]) U. 25. 7. 1328 (Cod. dipl. Sal. III Nr. 1079c).

[6]) U. 8. 11. 1448 (StA. 75): „oder sy [= Erwerber] hettent gůt recht

auf das Gesamtvermögen durch vertragsmäßige Einräumung eines außergerichtlichen Pfändungsrechtes.[1]) Verstärkt wird die Währschaft öfter auch dadurch, daß „zů noch merrer und bessrer sicherhait"[2]) besondere Währschaftsbürgen (ebenfalls „wern", „rechte gewern" genannt)[3]) gestellt wer-

und vollen gewalt, mich [= Veräußerer] und min erben anzugriffen, ze noͤten und ze pfenden an allen unsern gůtern so vil und g[n]ůg, untz inen ir obgenant gůt zu vorgeschribner wise in růwig gewer braͤcht ist nach der statt recht zů M. gantz ǎne iren schaden." Fast wörtlich damit übereinstimmend U. 12. 8. 1450 (StA. 77), 2. 4. 1454 (StA. 82), 7. 4. 1464 (StA. 103), 30. 4. 1471 (StA. 125), 5. 2. 1472 (StA. 126) u. a.

[1]) U. 26. 2. 1453 (StA. 79): „Und ob daz aber also nit beschaͤhe, so súllen die selben von M. und alle ir erben und nachkomen . . . allezitt gantzen vollen gewalt, fryes urlob und güt recht haben, ǒne gericht und one klage oder, ob sy wöllen, mit gerichten, gaistlichen oder weltlichen, und mit klag die obgenannten spitaldürfftigen und ir hus und alle ir nachkomen [= das veräußernde Spital zu Memmingen] und ouch die obgenanten geweren und alle ir erben unverschaidenlich an allen iren lúten, gůten, nútzen, rennten und gúlten, was sy die dann ye ankomen und begriffen múgen, uff vestinen, in stetten, märckten, dörffern, uf wasser oder uff dem lannd allenthalb und unverschaidenlich anzegriffen, ze nöten und zů pfennden und die umbzetriben, hinzegeben, zü verkouffen, ze versetzen oder selbs zů beheben, alles ungefreffelter dinge gegen manglich ymmer so lang und gnůg, untz inen ye damitt umb alles das, das inen nach dicz briefs sag zů schulden komen waͤr, ußrichtung beschicht, ohne allen iren und der obgenanten gemainen statt M. und irer nachkomen kosten und schaden. Vor dem allem und yetlichem ouch die egenanten spitaldúrfftigen und ir huse noch ir nachkomen noch auch die obgenannten geweren, ire erben nach dehain ir lút, gůte, reͣnnte noch gúlte noch ouch uns obgenannten pfleger und hofmaister noch unser nachkomen gar nichtzit noch nieman befriden, befryen beschirmmen noch hinschieben sol dehain fryung, fryhait privilegy, gewalt, gesetzt, gebott, gnad, frid noch gelaite weder der concilien, der baͤpst, der kayser noch kunige noch dehaine ander hǎpter, fúrsten noch herren der stette noch der leͣnnder, die yetzo sind oder fúro ufferstüden noch ouch dehain pontnússe, gesellschafft noch veraynung noch sust gar nichtzit anders das yemman hie wider erdencken könde oder moͤcht in dehain wyß noch wege." U. 18. 9. 1475 (StA. 136). In anderen Urkunden wird ein solches Zugriffsrecht ausdrücklich nur „mit gericht" gewährt (U. 18. 2. 1510 [StA. 196a]).

[2]) U. 26. 2. 1453 (StA. 79).

[3]) U. 25. 7. 1328 (GLA. UA. Salem Spec. M. Kammergut 4/213), 26. 2. 1453 (StA. 79).

den, die mit dem Veräußerer „unverschaidenlich“ für die Erfüllung der Währschaftsverpflichtungen haften, teilweise in Verbindung mit einem Einlagerversprechen.[1]) Der Veräußerer hat diese Währschaftsbürgen schadlos zu halten.[2]) Demselben Zweck dient die Bestellung eines Grundpfandrechtes[3]) zur Sicherung der Erfüllung der Währschaft.

Die Ratsprotokollbücher enthalten mehrfach Beispiele für die Durchführung der Währschaftsklage.[4])

---

[1]) U. 25. 7. 1328 (a. a. O.): „Waͤr aber, das Hans min sun den kouf nit woͤlti staͣt han, so sol ich und mit mir die zwen vorgenanten wern laisten in offener wirt huser ze Merspurg in der statt ain reht giselschaft ane gevaͤrd, untz den von Salmanswiler der stoz wirt uf geriht.“

[2]) U. 26. 2. 1453 (StA. 79): „Wir [Verkäufer] . . . söllen und wöllen ouch die obgenanten geweren und ire erben der obgeschribnen gewerschaft und sachen halb unschadhaft und unengolten halten und sy mit namen von allem dem costen und schaden, den sy deßhalb empfiengen, gentzlich ledigen und lösen.“

[3]) U. 9. 11. 1456 (StA. 89): „Und des zů besser sicherhait so hän ich . . . den vorgenanten pflegern, iren nachkomen in pfleger wise und dem obgemelten spittal zů rechten und gewerten vrsatz geben und gesetzt minen wingarten . . .“ U. 28. 7. 1552 (StA. 311): „Und des zu gewisser sicherheit, so haben wir das obgenant eegemechit (= die veräußernden Eheleute) dem vermelten hailgen gaist (— Erwerber) . . . fur allen mangel und abgang zu rehtem underpfand ingesetzt und hiemit verschriben unser stuck mit reben im Merspurger gericht und steur.“ Ebenso in Pfullendorf; s. U. 12. 3. 1364 (ZGORh. A. F. 31 [1879] S. 28) über Sicherung des späteren Verzichts der noch unmündigen Tochter der Verkäuferin durch Grundpfand: „Und darum habint wir den liehtphlegern [der Pfarrkirche zu Pfullendorf] ze ainem rehten phand und ze ainem vrsatz in gesetzt ùnser tail des hús ob dem radbrunnen, da wir inne sigint. Wenne aber das egenant Gretli zu sinen tagen komt und sich der wis entziht, als es krafft hat, so ist uns unser hus ledig und los.“

[4]) Ratsprot. 23. 5. 1633: „Michael Landoldt klagt zue Hans Fassern, wie daß er — Michael — ime ainen rebgarten . . . erkauft, darauf der Fasser im wüssentlich 80 fl. gegen den deren armen leuten pfleger auf erkauftem garten verschwiegen, begehrt laut statuta inne hand zue haben und im den garten ledig zu machen. Beclagter lasst sich verantworten, wie daß er ime den garten redlich zu kaufen gegeben habe, aber niths von den 80 fl., die auf bemeltem garten sollen stehn, gewüßt.“ . . . „Darauf zu urthell und recht erkent, daz er, Fasser, ime den garten ohne sein, des Landoldt, costen und schaden solle ledig machen . . .“ Ratsprot. 24. 3. 1642 i. S. Catharina von Clästlahn

Die Währschaftspflicht dauert nicht unbegrenzt. Sie endigt mit der Erlangung der rechten Gewere durch den Erwerber. Daher wird bei der Umschreibung des Währschaftsfalles häufig hervorgehoben, daß es sich um Angriffe handele, die den Erwerbern des Grundstücks widerführen, „e sie daz besessen hetten nach lantsrecht"[1]), „vor und ee sy die nach lants recht und nach dem rechten inngehabt und besessen hetten"[2]), „eemalen sy sollichen kouff nach lands und gemainen rechten in allweg ruwig und on alle irrung inngehapt hetten"[3]), und es wird als Zweck der Währschaftsleistung oder der Zwangsmittel angegeben, daß das veräußerte Gut dem Erwerber „in růwig gewer bråcht" wird.[4]) Die Frist der rechten Gewere (růwig gewer) betrug in M. Jahr und Tag.[5]) Vom Zeitpunkt der Erlangung der rechten Gewere

---

gegen Clemenz Seck: „Frau Catharina von Clästlahn consorten läßt fürbringen, daß Martin Breur als Clemenz Secken schweher iro einen rebgarten für frey ledig verkauft, anietzo aber befindet sich, daß gemelter gart gegen den armen im veldt per 50 fl. verhypothecirt seye, als pittet sie, iren garten entweder in güete oder rechtlich ledig zu machen . . ." Ratsprot. 20. 7. 1654 i. S. Obßer gegen Meng und Mayer.

[1]) U. 30. 11. 1442 (StA. 64). [2]) U. 26. 2. 1453 (StA. 79).
[3]) U. 14. 11. 1549 (StA. 298). [4]) Siehe § 5 IV (S. 28).

[5]) U. 15. 10. 1372 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/426). U. 13. 1. 1389 (daselbst 5/420): „und söllen inen och den selben wingarten verggen jar und tag nach der selben stat rehten." StR. K. Rudolfs f. Ravensburg vom 15. 6. 1276 (Wirtemb. UB. VII [1900] S. 447ff. Nr. 2596): „Quicumque etiam aliquod predium ad forum pertinens eorundem civitatis ratione emptionis vel hereditatis per spatium unius anni et unius diei in quieta tenet possessione, ita, si infra terminum predictum secundum juris formam non contradicitur reclamando illo reclamante in provincia existente, de cetero id predium pacifice possidebit." Überlinger StR. II § 120 (Oberrhein. StR. II 2 S. 83): „Wir hand ouch gesetzt: wår daz dehainem unserm burger dehain sin aigen oder lehen angesprochen oder angefallen wúrd, und derselb unser burger dazselb sin aigen oder lehen jaur und tag unanspråchig innegehebt het, den oder den frouwen oder mannen sullen wir dazselb sin aigen oder lehen helfen vertretten und verstån mit dem rehten, uf der statt gemainen schaden und nit uf sin." StR. von Augsburg Art. 74 § 1 (Ausg. Meyer S. 145). Über die rechte Gewere von Jahr und Tag in den schweizerischen Städten s. Fr. E. Meyer, Z. Gesch. d. Immobiliarrechts der deutschen Schweiz im 13. bis 15. Jahrhundert a. a. O. S. 109ff.

an war der Erwerber nunmehr in der Lage, seine Gewere durch bloße Behauptung oder durch Eid gegen Angriffe zu verteidigen, ohne sich durch Zug auf einen Gewährsmann rechtfertigen zu müssen. Er war nunmehr sein eigener Gewährsmann.[1])

7.
Veräußerungsgedinge.

Die Starrheit der bei den mittelalterlichen Grundstücksübereignungen üblichen Wortformeln („docta verba“, „gelerte worte“) wie der oft Menschenalter hindurch gleichmäßig verwendeten Urkundenmuster wurde durch die Veräußerungsgedinge gemildert, die im festen Rahmen des Herkömmlichen doch eine den Bedürfnissen des Einzelfalles sich anschmiegende Sondergestaltung ermöglichten und zugleich den aus den überlieferten einfacheren Grundformen sich abzweigenden und verzweigenden neuen Rechtsgebilden die Bahn brachen. Diese im mittelalterlichen Rechtsleben überaus häufigen Veräußerungsgedinge sind nicht bloße „Nebenbestimmungen“ im Sinne der Pandektenrechtslehre des 19. Jahrhunderts, vielmehr bezwecken sie die inhaltliche Bestimmung der zu schaffenden dinglichen Rechtslage entsprechend der germanischen sachenrechtlichen Gestaltungsfreiheit. Ebenso mannigfaltig wie die Bezeichnungen[2]) sind

---

[1]) Siehe Heusler, Inst. d. DPR. II S. 107 ff.; O. Gierke, DPR. II S. 197, III S. 459.

[2]) U. 12. 2. 1452 (StA. 78): „mit der gedingt, daz . . .“ U. 18. 9. 1475 (StA. 136): „mit den gedingten, ob . . .“ U. 25. 5. 1487 (StA. 154): „mit sollicher gedingt, das . . .“ U. 5. 4. 1487 (StA. 152): „doch also und mit sollicher gedingt, das . . .“ U. 26. 2. 1453 (StA. 79): „nåmlichen also und mit der beschaidenhait, wie wenne . . .“ U. 25. 5. 1487 (StA. 153): „mit sollichem underschaid, das . . .“ Gemächte von 1523, Montag nach convers. Pauli (Rats- und Gerichtsprot. 1520—1527 S. 129): „doch mit nachgemeltem underschaid, wenn . . .“ U. 18. 2. 1510 (StA. 196a): „in sollicher gestalt . . .“ Fürstbischöfliche VO. vom 31. 12. 1555 (StA. 322): „angeding“. U. 14. 7. 1665 (StA. 647): „mit der condition und austruckenlichen bedingnuß, daß . . .“ U. 10. 12. 1423 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/420): „haben wir uns mit sunder furworten behalten und ußgedingot, daz . . .“ U. 4. 3. 1456 (StA. 85):

auch die einzelnen Arten solcher Veräußerungsgedinge, die allerdings durch keine scharfe Grenze voneinander geschieden sind. Die Meersburger Übereignungsurkunden enthalten an Veräußerungsgedingen insbesondere

1. echte dinglich wirksame Bedingungen im Sinne der heutigen Rechtslehre, die an alle möglichen Vorgänge im Menschenleben anknüpfen und für diese Fälle Vorsorge treffen wollen; z. B. wird der Widerruf eines Gemächtes vorbehalten für den Fall der Geburt von Leibeserben[1]) oder die Wirksamkeit eines Grundstückskaufs von der Erlangung des Meersburger Bürgerrechts abhängig gemacht.[2])

2. Auflagen, durch die dem Erwerber oder Veräußerer Unterlassungs- oder Leistungspflichten auferlegt werden. Diese Nebenverpflichtungen werden durch besonderes „geloben und verhaissen" des Verpflichteten begründet.[3]) Wichtigere Nebenverpflichtungen werden nicht nur im Über-

---

„doch herinn luter beredt und bedingt worden ist, ob wär daz . . ." U. 14. 11. 1542: „hierin auch bedingtlich beredt worden, das . . ." Rats- und Gerichtsprotokolle 1520—1527 S. 21: „in welcher kaufs abredung verdingtlich beschlossen . . ."

[1]) U. 30. 6. 1542 (StA. 286).

[2]) Prot. der Gerichtssitzung „donnerstag py Barthlemei anno 1529": „Barthlemy Stett clagt zů Wölffen Äberhart, wie er Wolffen verruckter zit ain hußli uber die bswärd umb VIII ℔ ₰ kofft, im daran VII ℔ ₰ bar geben und, wenn er burger werd, söll es ain koff sin, so das nit, söll der koff nichts sin, und die übrige suma zu gelegener ziten och zalen, begert, das im Wolf den kof gütlich vertige. Wolf Eberhart: als er mit Bartlemen gehandelt, sig mit lutern worten beredt, das er in ainem halben jar burger werden, wo das nit, sig der koff nichtz, und als Barth. in der zit nit burger werden möcht, het Barth. im den koff wider abgeschlagen, und er das hus zwai jar sid verstúrt und verbuwen, sölt im das gelt uff winnecht geben haben, hofft daz der koff unchrefftig sin. Bartleme Stett begert das mit biderben leuten fur zů bringen: Joß Frantz und Hans Stüli." In der Gerichtssitzung vom „donnerstag nach Verena anno 1529" ergeht Urteil: „In der sach zwischen Bartlemen Stett clegern und Wolffen Äberhart antwortern ist uff beschechen clag antwurt und verhörte kuntschaft zü recht erkennt, das genanter Barthleme Stett bi dem koff des huß beliben und söll Barthleme Stett Wolffen Äberhart cost und schäden deshalb erlitten ußrichten und abtragen."

[3]) U. 24. 7. 1438 und 4. 3. 1456 (StA. 55, 85).

eignungsbrief des Veräußerers, sondern auch in einem besonderen Leibgedingsbrief usw. des Verpflichteten festgelegt.

a) Unterlassungen, namentlich Beschränkungen der rechtlichen[1]) und tatsächlichen Verfügungsbefugnis des Erwerbers, teilweise auch des Veräußerers; beispielsweise verpflichtet sich beim Verkauf eines Teils eines Grundstücks der Veräußerer, auf dem ihm verbleibenden Grundstücksteil weder Bäume noch Sträucher wachsen zu lassen.[2])

b) Positive Leistungen, insbesondere das Lesen von Seelenmessen (Jahrzeitstiftungen); hierbei wird der Zeitpunkt und die Ausgestaltung der Seelenmesse, die Eintragung in das Jahrzeitbuch („selbůch"), Vergütung der mitwirkenden Kapläne usw. oft sehr eingehend geregelt.[3]) Ferner Geldleistungen zum Lebensunterhalt des Vergabenden und seiner Ehefrau oder auch anderer Personen („lipdingsgelt", „lipdingsgult")[4]), sowie Sachleistungen, z. B. jährliche Weinlieferungen zur Herbstzeit.[5]) Für diese Leib-

[1]) Vergabung von Todes wegen „1521 in vigilia crucis exalt." (Rats- und Gerichtsprot. 1520—1527 S. 50): „Jacob Schorpp zu Stetten in M.er gericht gesässen, widmot unnd verschaffet nach sinem tod unnd abganng luter zu aigen Martin Fryen zu Kutzenhusen sinem dochtermann ain aignen wingarten . . . und wie gemelter Marti Fri uff sin swechers tod obgenanten wingarten, es sig mit nutz und boden ergriffe, den also hinfuro innzuhaben und zu nutzen, doch daz sölicher wingart von Martin Fryen witer in kainen weg weder versetzt noch verkoufft werden, besunder der den kindern, die er bi Jacob Schorppen dochter elich hat und uberkompt, ruwig stan und warten lassen sǒll. Besigelt aman Moldrich." Vergabungsurkunde vom 4. 3. 1456 (s. unten S. 40 Anm. 1). U. 10. 12. 1423 (GLA. UA. K.—R. Spec. M. 5/420): „haben wir uns mit sundern furwortten behalten und ußgedingot, daz wir die vorgeschribnen zwen wingertte wol mit ainander unzertailt und kain stuck davon ußgelaussen verköffen mugen . . ."

[2]) U. 12. 2. 1452 (StA. 78): „mit der gedingt, daz wir (Verkäufer) noch unser nachkomen ewenclich uff demselben pletz unsers tailes dehainerlay böm nit zúgen, uff komen noch sust dehainerlay gestúd daruff erwachsen lässen sǒllen."

[3]) U. 24. 7. 1438 (StA. 54, 55), 5. 4. 1487 (StA. 152), 6. 9. 1501 (StA. 174), 16. 11. 1508 (StA. 192), 18. 2. 1510 (StA. 195 und 196a).

[4]) U. 24. 7. 1438 (StA. 54 und 55), 4. 3. 1456 (StA. 85).

[5]) U. 24. 7. 1438 (StA. 55): „Von demselben [= vergabten] win-

gedings-Leistungspflichten gelten die vergabten oder auch noch andere Liegenschaften des Empfängers als „verfangen“ und „behaft“.[1]) Gesichert werden derartige Verpflichtungen auch durch Verwirkungsklauseln.[2])

3. Vorbehalt des Eigentums an einem Geschoß oder Keller des veräußerten Hauses.[3])

4. Vorbehalt von sonstigen Rechten an den vergabten Grundstücken, z. B. eines lebenslänglichen Wohnrechts[4]), der Nutzung von Weingärten, Baumgärten usw.[5]) oder der

---

garten der ebenbenempt herr Johans Jöger fúr sich und sin nachkomen an der vorberürten pfrůnd mir [= dem Vergabenden] widerumb gelopt und verhaissen hat hinnahin min leptag und nit fúrbasser uff jecglichen wynmot und herpst tugentlich ze geben ain halb fůder gůtes und gerechtes wines vorlǒffes uß der rennen in min aigno vaß jerliches lipdinges usser und ab dem obgenanten wingarten.“ U. 4. 3. 1456 (StA. 85).

[1]) U. 4. 3. 1456 (StA. 85): „wann ouch dieselben gůter alle, ligenden und varenden, uns baiden [= den vergabenden Eheleuten] und jetweder unser personen insonder unser leptag umb das vorgemelt unser lipding verfangen und behafft haissen und sin sond vor aller menglichem, also daz sy noch ir nachkomen [= Pfleger des Spitals M.] in pfleger wise damit nit schaffen noch tůn sond weder mit versetzen noch mit verkouffen, daz úns an unserm obgeschribnen lipding schaden bringen mög in dehainen weg.“

[2]) Vgl. Cod. dipl. Sal. II Nr. 628, III Nr. 1106; Pfullendorfer U. 10. 11. 1346 (ZGORh. A. F. 31 [1879] S. 59 Nr. 22).

[3]) U. 5. 4. 1509 (StA. 193; s. oben S. 15 Anm. 2).

[4]) U. 4. 3. 1456 (StA. 85): „. . . und hant úns unser leptag behusung und herberg in dem obgenanten [= vergabten] huse gestattet, also daz wir nun hinnahin unser leptag dasselbe huß nach unser notdurft allenthalb, doch unwůstlich und ungeverlich, pruchen und messen söllen ungedrengt von menglichem, ußgenomen der torgkel, den sy zů herpst und wynmotz zit niessen und pruchen söllen nach des spittals notdurft, und der kelr dar inn, der soll allweg dem spittal warten und behalten sin zů sinem win; doch sölten sy úns nit versagen, dar in unsern trinkwin ze legen, und also söllent sy dasselb abgedácht huß nun hinnahin buwen nach aller notdurft und ouch das verzinsen und verdienen áne unseren costen und schaden.“

[5]) U. 4. 3. 1456 (StA. 85): „Item hant sy [= die Pfleger des bedachten Spitals M.] uns [= den vergabenden Eheleuten] urloubet, unser leptag zwey stuk reben, die vorderen des obgenanten garten am huntzruggen . . . damit den bomgarten an dem siechenwiger

Befugnis des Vergabenden, das Grundstück im Falle später eintretender Verarmung verpfänden oder veräußern zu dürfen.[1])

5. Einräumung eines Vorkaufsrechtes.[2])

8.

Veräußerungs- und Erwerbsbeschränkungen.

In den mittelalterlichen Städten wurde die starke Gebundenheit des Grundeigentums, wie sie dem damaligen Landrecht eigentümlich war, wesentlich gelockert, das Grundeigentum verkehrsfähiger gemacht.[3]) Doch sind in den Städten keineswegs alle bisherigen Schranken der tatsächlichen und rechtlichen Verfügungsbefugnis des Grundeigentümers gefallen. Der Gedanke, daß das Bodeneigentum verpflichtet, blieb bestehen; insbesondere konnten nach zahlreichen mittelalterlichen Stadtrechten abgebrannte, ver-

---

[= Siechenweiher] gelegen ze nutzen und ze niessen, darzů das krutstuk in Glafen [M.er Gewann] gelegen, doch daz wir dieselben gůter mit buwen in eren haben und die verziensen söllen, und den win, der ůns wirdet in den vorgenanten zwain stuken mit reben, den sollent sy ůns ußdrucken in dem obgemelten torgkel äne unsern costen. Und dar zů allem mögen und söllen wir ouch pruchen den vorgemerkten hußraut, das hußgeschierr, klains und grosses bettgewät, ouch niessen vich, win und korn nach aller unser notdurft und alles anders, wie ůns gelangt, es sigen pfening oder pfenings wert, durch got und durch ere allweg beschaidenlich und ungevarlich. Doch söllen noch mögen wir sust söllich gůt niemann geben in ander wiß noch weg, dann mit irer und irer nachkomen gunst, wissen, willen und urlouben.“

[1]) U. 25. 4. 1335 (StA. 3): „Wåri aber, da vor got si, daz si [die Vergabenden] ze armůt kåmint, daz si anders nit hetint an ze griffen, so mugent sis fursezzen alder fúrkoffen, wem si went. Si sond aber ze den phlegern [der Pfarrkirche M.] vor gan, ob in die wellint liehen oder gen uff den garten, dar umb daz er dem gotzhus nit enphremdet wurdt. Fúrkoftend aber si den wingarten, wer in denne koft, der sol doch iemerme eweklich gen jårlichz ze sant Martis tag ain halbes phunt wahses an daz e genemt gotzhus und an das lúpiresten ampt ze Merspurg och jårlichs ain viertel wines darumb das der du jarzit begangi.“

[2]) U. 23. 11. 1471 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/420).

[3]) Siehe E. Gothein, Wirtschaftsgesch. d. Schwarzwaldes I (1892) S. 170.

fallene und verlassene Häuser, falls sie nicht binnen Jahr und Tag wieder aufgebaut und wohnbar gemacht wurden, von der Stadt eingezogen und an Personen verliehen werden, welche die Baupflicht übernahmen.[1]) Auch wurden manche Veräußerungsschranken unter dem Gesichtspunkte stadtgenossenschaftlicher Bindung der Bürger neu errichtet.

Die wichtigsten Veräußerungs- und Erwerbsbeschränkungen des Meersburger Stadtrechts sind die folgenden:

I. Veräußerungsbeschränkungen, die an persönliche Verhältnisse des Veräußernden, insbesondere Alter, Geschlecht und Stand anknüpfen:

1. Unmündigkeit. Sind kraft Wart- oder Verfangenschaftsrechts am veräußerten Grundstück mitberechtigte Kinder vorhanden, die noch nicht zu ihren Tagen gekommen sind, so pflegt in M. wie sonst im Linzgau[2]) der Veräußerer — gewöhnlich unter Setzung von Währschaftsbürgen — Währschaft dafür zu übernehmen, daß die Kinder nach Erreichung der Mündigkeit das veräußerte Grundstück „och uf geben und den kouf bestatin".[3]) Davon zu unterscheiden

---

[1]) Vgl. StR. K. Friedrichs II. für Pfullendorf vom 2. 6. 1220 (Gengler, Deutsche Stadtrechte [2] [1866] S. 355) § 6: „Ceterum decernimus et perpetuo volumus a civibus illis civitatis nostre observari, quod si quis civium eius unam vel plures habuerit areas nudas, scilicet non superedificatas, nec eas a proximo die festo sancti Michahelis infra spatium unius anni superedificaverit, area illa, vel si plures fuerint, ad nostrum devolvantur domanium, dummodo paupertas non interveniat vel eiusdem aree ad concivem suum secundum instituta civitatis justa venditio." Überlinger StR. II Beilage § 11 (Oberrhein. StR. II 2 S. 113): „Es sol och fürohin niemand weder in der statt noch in vorstetten ire hüser und hofraitin nit lassen abgan und unnütz werden, noch die abprechen one gunst und willen gros und clein rat." Weitere Belege bei v. Inama-Sternegg, Städt. Bodenpolitik in alter und neuer Zeit (1905) S. 23; Gothein a. a. O. S. 159f. Über Beschränkungen des Waldeigentums und der Holzgerechtigkeiten in M. s. Bischöfliche VO. von 1517 Art. 2.

[2]) Vgl. z. B. U. vom 14. 2. 1399 (GLA. UA. Salem Spec. Deggenhausen Kammergut 4/149).

[3]) U. vom 25. 7. 1328 (GLA. UA. Salem Spec. M. Kammergut 4/213). Siehe oben S. 33 Anm. 3. Nur im Falle ehafter Not ist es dem Vater gestattet, mit sofortiger Wirkung auch ohne Einholung der Zustimmung

ist der Fall der Veräußerung von Kindesgut elternloser Kinder. Ihre Grundstücke werden durch den verordneten Vogt veräußert[1]; hierzu war wohl von Anfang an die Zustimmung des Rates nötig und auch in M. der Eid des Vogtes üblich, daß die Veräußerung zum Besten der Kinder „besser geschehen als vermieden sei“.[2])

2. Bevogtung der Frauen. Frauen konnten im Linzgau wie im übrigen alemannischen Rechtsgebiet nur unter Mitwirkung eines für den Einzelfall bestellten Vogtes Grundstücke veräußern und vergaben. Dieser Frauenvogt wird bezeichnet als „zůgegeben“[3]), „zugeordneter“[4]), „verordneter“[5]), „rechtgesatzter“[6]), „rechtgesatzter und verord-

---

der mündigen Kinder oder Gewährleistung künftiger Mitaufgabe durch noch unmündige Kinder zu veräußern, Überlinger U. vom 21. 1. 1376 (StA. Überlingen Abt. XXX Nr. 500): „Do fragt ich urtail und do ward mit gemainer urtail ertailt: moͤcht der vorgenant Chůnrat Saltzman gevaͤrlich schweren, daz er den vorgedachten kouff von ehafter not wegen hett getan und dehain ander gůt hett, daz im und sinen kinden unschaͤdlicher waͤr an ze griffen, da mit er die ehaften not verkomen moͤcht und denne darnach der selb Chůnrat S. daz vorgeschriben hus und hofraitin mit allen rechten und zůgehoͤrden mit siner hand dem egenanten Chůnraten Schmid (Käufer) in sin hand da vor gericht uf gaͤb und sich und fůr sinú kind und fúr alle ir erben aller aigenschaft, aller recht, vordrung und ansprach, die si dar zů und dar an ie hetten oder ymmer me gewinnen kúnden oder moͤchten, gar und gentzlich verzigen, daz denne der selb kouff billich kraft und macht haben soͤlt und moͤcht nach gewonhait und nach recht der stat ze U.“

[1]) U. 2. 4. 1542 (StA. 283): Lienhard Held, Bürger zu M., veräußert „als verordneter vogt Jacob Böczlis zwayer kinder Matheis und Anna der Böczlin“. Er handelt dabei „als vogt in vögtlicher weis“ für seine „vogtkinder“.

[2]) Bei solcher Veräußerung durch den Vogt wird in Überlingen von den Vögten (Pflegern) der unmündigen Kinder Eid darüber verlangt, daß „sie dúhte, daz es dem knaben besser wäre getan denn vermitten“ (U. vom 15. 11. 1401 StA. Überlingen Abt. XXX Nr. 507).

[3]) U. 16. 7. 1472 (StA. 128), 18. 9. 1475 (StA. 136), 16. 5. 1477 (StA. 140).

[4]) U. 5. 4. 1487 (StA. 152), 1. 9. 1501 (StA. 172).

[5]) Meersburger Rats- und Gerichtsprotokolle 1520—1527 S. 149 (Eintrag Donnerstag vor St. Ulrichs Tag 1523); U. 28. 2. 1552 (StA. 311).

[6]) U. 25. 5. 1514 (StA. 207).

neter“[1]), „rechtgebner“[2]), „ußerkorner und zugeordneter vogt“[3]), die bevogtete Frau als „vogttochter“[4]), oder „vogtfrow“[5]), als „in schirm stand irs vogts“[6]), die Wirksamkeit des Vogtes als „vögtlicher schirm der frowen“.[7]) In späteren Jahrhunderten heißt der Vogt auch „Anwalt“ oder „Beistand“ der Frau.[8])

Der Vogtzwang gilt nicht nur für unverheiratete Frauen[9]) und für Witwen[10]), sondern auch für Ehefrauen.[11]) Er soll die Frau in den Stand setzen, unbeherrscht vom Willen ihres Ehemannes oder Mundwaltes „an zwunknust“ ihre freie Willensmeinung zu offenbaren.[12]) Bevogtet wird die Frau nicht nur bei kauf- oder tauschweiser Übereignung, sondern auch bei Seelgeräten und Gemächten. Der Vogt wird nicht von der Frau frei gewählt, sondern für den einzelnen Fall auf ihren Antrag vom Rat bestellt.[13]) Beigeordnet wird der veräußernden oder — als Gattin — mitveräußernden Frau in der Regel nur ein Vogt; gelegentlich[14]) aber auch zwei Vögte.

---

[1]) U. 10. 7. 1518 (StA. 220). [2]) U. 5. 2. 1521 (StA. 224).

[3]) U. 5. 4. 1487 (StA. 152). [4]) U. 30. 6. 1542 (StA. 286).

[5]) U. 25. 5. 1514 (StA. 207); Ratsprotokoll Montag nach Jubilate 1521 (Ratsprotokolle 1520—1527 StA.).

[6]) So häufig in den Ratsprotokollen. Vgl. Meersburger Ratsprot. 1520—1527 S. 149 (Sitzung vom Donnerstag vor St. Ulrichs Tag 1523).

[7]) Ratsprot. Montag nach Jubilate 1521.

[8]) Ratsprot. 8. 3. 1700.

[9]) U. 16. 7. 1472 (StA. 128), 30. 6. 1542 (StA. 286).

[10]) U. 5. 4. 1487 (StA. 152), 10. 7. 1518 (StA. 220), 24. 6. 1586 (StA. 415), 6. 12. 1586 (StA. 418).

[11]) U. 18. 9. 1475 (StA. 136). Vgl. dazu U. Stutz, Höngger Meiergerichtsurteile des 16. und 17. Jahrhunderts, Bonn (1912) S. 21 Anm. 6.

[12]) Siehe U. des Landgerichts Schattbuch vom 5. 7. 1356 (GLA. UA. 4/94 Salem Spec. Allmanshausen Waldung). Richtig H. Rosin, Formvorschriften für die Veräußerungsgeschäfte der Frauen nach longobardischem Recht (Gierke, Unters. H. 8) S. 97.

[13]) Seelgerät der Witwe Verena Schúchendienst in Meersburg (U. 4. 8. 1487 [StA. 152]): „mit gunst, wissen und gütem willen des ersamen Johannessen Stamler, stattschriber zů M., mines usserkornen und von ainem rat zu M. zugeordnotten vogt.“

[14]) U. 5. 2. 1521 (StA. 224), Prot. der Sitzung des Gerichtsrats M. vom Montag nach Jubilate 1521 (Ratsprot. 1520—1527).

Der Frauenvogt handelt regelmäßig[1]) nicht als Stellvertreter der Frau, sondern nur als ihr Beistand. Die Frau selbst erscheint als Verkäuferin und Ausstellerin der Veräußerungsurkunde, gibt auf oder mit auf, verzichtet, gelobt Währschaft usw.; aber sie handelt mit Zustimmung, Wissen und Willen des Vogtes[2]), und der Vogt pflegt auch am Schlusse der von der Frau ausgestellten Übereignungsurkunde diese Zustimmung zu erklären.[3])

In gleicher Weise wie die einzelne Frau werden auch Frauenklöster bei Veräußerungen ihres Grundbesitzes bevogtet.[4])

3. Die Bevogtung veräußernder Geistlicher, wie sie allgemein im mittelalterlichen alemannischen Recht gebräuchlich war, findet sich auch in den Meersburger Quellen.[5])

---

[1]) Nur ausnahmsweise tritt der Vogt als Stellvertreter auf, verzichtet usw. im Namen der Vogtfrau und stellt die Verkaufsurkunde aus. So im Fall der U. vom 7. 3. 1555 (StA. 318).

[2]) U. 18. 9. 1475 (StA. 136): Verkauf von Meersburger Liegenschaften durch die Eheleute Andres von Croario, genannt Sattler zu Costantz und sin eewirtin Barbara Kellerin: „und ich Barbara Kellerin ouch fúr mich selb und min erben in bywesen, mit verhengnúß, gunst, wissen und willen des ersamen Ludwig Kellers, ouch burgers zů Costentz, mins lieben brůders und mins zůgegeben vogtes . . .“ U. 16. 5. 1477 (StA. 140): „mit gunst, wissen und willen des erbern Cůnratz Fricken, des rautes zů M., mins zůgegeben vogtes.“

[3]) U. 5. 4. 1487 (StA. 152): „Ich obgenanter Johannes Stamler zugeordnotter vogt bekenn ouch mit disem brieff, das sollich obgerürt gemächt mit minem gunst, wissen und gutem willen beschechen ist.“ Übereinstimmend U. 1. 9. 1501 (StA. 172). U. 25. 5. 1514 (StA. 207): „Ich bemelter Hans Distelvogel bekenn insonnder, das gedauchte min vogtfrow ditz verkoffen mit minem gůten gunst, wissen und willen gethon hat, wilgen dar in in vogts wyß, wie recht ist, alles ungefarlich.“

[4]) U. der Priorin und des Konvents der „Samnung zů M.“ über den Verkauf ires „aigen hoff“ zu Stetten vom 29. 1. 1498 (StA. 168): „mit rat, gunst, wissen und bewilgen des erbern Gebharten Brendlin, burger zů M. unserm von den ersamen wysen amman und rǎt zů M. zugeordnottem vogt.“

[5]) U. 28. 9. 1474 (StA. 134): Gebhard Sumerdúrr, Priester, Lizentiat der geistlichen Rechte, übereignet Meersburger Grundstücke vor Ammann und Rat zu M. „in bywesen und mit vergonnen des erbern Hainrich Frowenknechtz, burgers zů M., mins genomen vogtes“. Zusatz des Vogtes: „Ich vorgenanter Hainrich Frowenknecht, genomer vogt

II. Erwerbsbeschränkungen, Schranken vor allem aus in der Person des Erwerbers liegenden Gründen. Während die unter I behandelten Veräußerungsbeschränkungen des Meersburger Stadtrechts in keiner Weise aus dem Rahmen des im Linzgau und in anderen alemannischen Landschaften geltenden Landrechts herausfallen, handelt es sich bei diesen Erwerbsbeschränkungen im wesentlichen um stadtrechtliche Neubildungen, für die Entsprechungen im gleichzeitigen Landrecht fehlen. Freilich finden sich Ansätze zu solcher Beschränkung des Grunderwerbs Fremder auch im älteren germanischen Recht, so das Widerspruchsrecht jedes Märkers gegen den Zuzug von Ausmärkern in der Lex Salica Tit. 45. Aber ein entwicklungsgeschichtlicher Zusammenhang zwischen derartigen Bestimmungen und den stadtrechtlichen Grunderwerbsbeschränkungen besteht nicht. Die oberdeutschen Volksrechte (Lex Al. I und Lex Bai. I 1) hatten den Grunderwerb der Kirche begünstigt. Vereinzelte Versuche alemannischer Grafen, den Bodenerwerb der Toten Hand dadurch zu beschränken, daß sie ihn von einer gräflichen Erlaubnis abhängig machten, waren fehlgeschlagen; sie wurden zurückgewiesen durch das Weistum des Herzogsgerichts von 1185.[1]) Dieser Rechtsspruch, der an dem Grundgedanken der Lex Al. I 1 festhält, bestimmt: „liberis hominibus licere predia sua quibuslibet ecclesiis vel cui vellent dare posse". Die stadtrechtlichen Vorschriften und Maß-

---

des obgenanten maister Gebhartz Sumerdúrr, bekenn ouch mit disem brief, daz dirre obgeschriber kouf mit miner gunst, wissen, willen, und raut z̊ugangen und beschechen ist." U. 21. 7. 1522 (StA. 233): Errichtung eines Gemächts durch den Kaplan Hans Waibel in M., „der uff sein beger mit dem fúrsichtigen wisen Jacoben Braittenbach, burger und des rats daselbs, uber dis sach bevogtet ward". Siehe auch Konstanzer U. vom 12. 4. 1356 (K. Beyerle, Konst. Grundeigentumsurk. S. 339 Nr. 259): „Do wart ertailt mit reht gesamnoter urtail: sid der obgenant her Burchart der Ôtt (= Schenker) ain pfaff wår, daz in den daz geriht billich umb die sach bevogteti mit ainem dez er m̊uteti, und daz denn aber darnach beschåhe, daz reht wår. Do m̊utet er C̊unrates Strôlins, ains burgers ze Costentz ze vogt; der ward im och mit urtail úber die sach ze vogt geben vor geriht."

[1]) Cod. dipl. Sal. I. Nr. 35.

nahmen zum Schutz gegen Überfremdung[1]) erklären sich aus dem Wesen der älteren deutschen Stadtgemeinde als einer Grundbesitzergemeinde, bei der die Gemeindemitgliedschaft und die aus ihr entspringenden Rechte und Pflichten mit dem Grundbesitz verknüpft sind.[2]) Dieser Überfremdungsschutz richtete sich zunächst in erster Reihe gegen den Erwerb durch die Tote Hand, daneben aber auch gegen den Erwerb durch weltliche Herren und Ritter und wurde schließlich auf alle Stadtfremden überhaupt ausgedehnt. In den oberschwäbischen Städten gehen die Maßnahmen zum Schutze gegen Überfremdung des städtischen Bodens z. T. in das 13. Jahrhundert zurück.[3]) Schon der Freibrief König Rudolfs für Ravensburg vom 15. Juni 1276 Art. 6 verbietet den erbschaftlichen Erwerb von städtischen Grundstücken durch Ritter oder Mönche und verpflichtet die Tote Hand, ihr vermachte Grundstücke binnen Jahr und Tag wieder dem Verkauf auszusetzen, widrigenfalls die Grundstücke an die Erben des Vergabenden fallen.[4]) Nach Art. 45 des Ravensburger Stadtrechts A (1326—1371)[5]) darf kein Bürger oder Einwohner Grundstücke in Ravensburger Gerichten an Klöster, Geistliche, Herren oder Ritter verkaufen; bei Zuwiderhandlungen hat er eine Geldstrafe an die Stadt in Höhe des Kaufpreises zu entrichten. Art. 136 des Ravensburger Stadtrechtes A[6]) untersagt den Bürgern und Einwohnern Grundstücke in der Stadt oder in der Nähe der Stadt an „Ausleute“ zu veräußern; auf Zuwiderhandlungen ist eine Geldstrafe von 5 Pfund Schilling und Verlust des Bürgerrechts gesetzt. Solche Grundstücke dürfen als Seelgerät nur in der Weise vergabt werden, daß der

[1]) Siehe darüber A. Schultze, Über Gästerecht und Gastgerichte in den deutschen Städten des MA. (Hist. Z. 101. Bd. [1908]) S. 487ff.; R. Bewer, Sala, Traditio, vestitura (Jur. Diss. Rostock 1880) S. 11ff.; O. Löning, Grunderwerb und Treuhand in Lübeck (Gierke, Unters. 93. H.) S. 31ff.

[2]) A. Schultze a. a. O. S. 488; Schröder-v. Künßberg, DRG.[7] S. 690.

[3]) Siehe K. O. Müller, Oberschwäb. Reichsstädte (1912) S. 25ff.

[4]) Württemb. UB. VII (1900) S. 447 Nr. 2596.

[5]) Oberschwäb. StR. II (1924) S. 73. [6]) A. a. O. S. 103.

Empfänger diese Grundstücke binnen Monatsfrist zu verkaufen hat, widrigenfalls die Grundstücke an die nächsten Erben des Vergabenden oder beim Fehlen von Erben an die Stadt fallen. Ebenso verbietet das Stadtrecht von Isny (1396ff.)[1]) den Verkauf und die Verleihung von Äckern und Wiesen in Isnyer Zwingen und Bännen an Nichtbürger (Art. 136, 154). Nichtbürger dürfen derartige Grundstücke nur mit Erlaubnis des Rates kaufen (Art. 202); ihnen erblich angefallene Grundstücke in Isnyer Zwingen und Bännen haben sie binnen Jahresfrist an Bürger zu verkaufen, ebenso Spitäler und geistliche Anstalten die von ihnen durch Seelgerät erlangten Grundstücke (Art. 202, 330). In gleicher Weise untersagt das Stadtrecht von Leutkirch[2]) die Veräußerung von Grundstücken innerhalb des Stadtetters an Ausleute (Zusätze in S. Art. 11 [v. J. 1426], Art. 22 [v. J. 1463], Art. 23 [v. J. 1489]). Art. 85 des Roten Buches der Stadt Rottweil erklärt die seelgerätweise Vergabung von in Rottweiler Bann liegenden Gütern für unstatthaft.[3]) Vermutlich vom Ravensburger Recht beeinflußt, bekämpfte auch die Stadt Überlingen spätestens seit dem 14. Jahrhundert durch Verbote die Vergabung oder Veräußerung von Überlinger Grundstücken an Kirchen, Klöster, Spitäler und Ortsfremde; als Seelgerät von der Toten Hand erworbener Grundbesitz sollte binnen Jahresfrist an Überlinger Bürger verkauft werden, sonst fiel er an die Erben des Vergabenden.[4]) Die Gerichts-, Zwing- und Bannordnung des Spitals zu Ü. von 1532 erstreckte diese Grundsätze auch auf die diesem zugehörigen ländlichen Niedergerichtsbezirke.[5]) In Konstanz trat ausweislich der Bestimmungen des Sühnebriefes zwischen Bischof und Bürgerschaft von 1255 die

---

[1]) Oberschwäb. StR. I (1914) S. 141ff.

[2]) Oberschwäb. StR. I (1914) S. 57ff.

[3]) Greiner, Das ältere Recht der Reichsstadt Rottweil (1900) S. 139.

[4]) Überlinger StR. I §§ 76, 77 (Oberrhein. StR. II 2 S. 19), StR. II §§ 80, 81 (S. 71), Beilage zu StR. II §§ 12, 13 (S. 113), StR. III §§ 80, 81 (S. 309ff.), Ratssatzung von 1553 (S. 426ff.), StR. IV Tit. 20 (S. 634).

[5]) Oberrhein. StR. II 2 Nr. 54 Tit. 20 (S. 374ff.).

Bürgerschaft schon damals der weiteren Ausdehnung des geistlichen Grundbesitzes und dem infolge der Steuerfreiheit des Klerus drohenden Verlust steuerpflichtiger Grundstücke entgegen[1]; 1520 verbot der Konstanzer Rat dem Ammangericht die Fertigung städtischer Häuser an Fremde.[2] Aus M. sind derartige Bestimmungen gegen die Überfremdung des Grundbesitzes aus dem Mittelalter nicht überliefert. Sicherlich wäre in späteren Schriftstücken darauf Bezug genommen, falls sie im Mittelalter schon bestanden hätten. Daß aber ähnliche Bestrebungen auch schon im 14. und 15. Jahrhundert in M. lebendig waren, ergibt sich aus einer Konstanzer Urkunde vom 4. 6. 1309. Hier genehmigt Bischof Gerhard IV. mit Einwilligung Ulrichs, des Kaplans des St. Cäcilienaltars, daß dieser das zu M. der Burg gegenüber (ex opposito castri) liegende Haus, das früher im Besitze des Ritters Rudolf von Oberriedern war, gegen einen Jahreszins von 30 *ß* ₰ an den Altar als Erblehen an Werner Frigen und Heinrich Kaͤmmerlank verkauft mit der Auflage, daß diese es nicht an geistliche Personen weiter veräußern.[3] Die Stadt M. selbst suchte anscheinend von Fall zu Fall durch Erwirkung von Vertragsklauseln darauf hinzuwirken, daß durch Veräußerungen nicht die Erfüllung der Bürgerpflichten in Frage gestellt wurden. So genehmigte sie 1498 den Verkauf eines Hausanwesens (sog. Schussenrieder Hof) mit Weingärten, Äckern, Wiesen und Waldungen durch das Kloster Roth an das Kloster Schussenried[4] und 1503

[1]) K. Beyerle, Konst. Häuserbuch II 1 S. 94f.

[2]) „Sy sond auch kainem gast kain hus vor inen vertgen lassen.“ (Siehe K. Beyerle a. a. O. S. 37.)

[3]) Reg. Ep. Const. Nr. 3504.

[4]) Revers des Klosters Schussenried vom 20. 1. 1498 (StA. 167): „amann, rǎt und gemaind uns sollichs bewilgot haben uff sollich maynung, das wir und all unser nachkomen dieselbigen unser erkouft huß, wingärten, ägker, wysan, holtz und veld hinfúro jarlichen, so lang wir die innhaben, bemelten von M., wie andere ir burger nach ir herkomen, gerechtigkait und alter gewonhait verstúren, verhüten, verdiensten, und verwachen sollen one alle widerred, desglichen hinfúro dasselbig unser erkouft huß allweg mit ainem burger oder inwoner, der unserm gnedigen herren von Costentz, irn gnaden stifft desglichen

den Verkauf von Meersburger Weingärten durch einen Überlinger Bürger an den Grafen Johann zu Sonnenberg, Herrn zu Wolfegg[1]) gegen die Zusicherung der Erfüllung der Steuer-, Wacht- und sonstigen Dienstpflichten, die sonst den Bürgern obliegen. Diese Maßnahmen vermochten jedoch die fortschreitende Überfremdung Meersburger Bodens nicht aufzuhalten. 1517 trugen Amman, Rat und Gemeinde dem Stadtherrn, Bischof Hugo, neben anderen Mißständen vor, „das in verkouf und verenderung gelegner gutter unter inen bißhero dermaß gehandelt, das dero vil uß irn handen gewachsen und nit wider zu bekomen syen, alles zu irm abfal, nachtail und verderplichen schaden".[2]) „Zur Verhütung angezeigter Nachteil" bestimmt auf Grund eines Entwurfs der Stadt M. Art. 3 der bischöflichen Verordnung für M. vom 19. 11. 1517 (StA. 218): „Zum dritten von wegen verenderung gelegner gutter. Das kainer unser burger oder

---

bemelten von M. gehuldet und geschworen hat und sunst one ir vergúnsten mit kaynem andern weder geistlichen noch weltlichen besetzen und sy deßhalb aigens gewalts nit úberladen, kains wegs; sollich burger oder inwoner sollen auch bemelten von M. ir person und gutz halb jarlich zu geben verbunden sin wie ander burger oder inwoner zu M. Wir (= Kloster Schussenried als Käufer), unser nachkomen, desglichen unser buwlút und besöldotten, wer ye die werden, sollen auch mit den búwen bemelter unser erkouften gůtern den gebotten, ordnungen und satzungen, der lōn und ander sachen halb, so allweg zu M. ußgandt, gehorsam sin und die halten wie ander burger daselbs."

[1]) Revers des Grafen Joh. zu Sonnenberg, Herrn zu Wolfegg vom 29. 3. 1503 (StA. 178): „Ob auch wir sollich unser erkouft gütter uber kurz oder lang gar oder zum tail an ander end von unsern handen sunst in kaufs wys geben wǒllten, sollen wir tun mit dem beschaid, das sich die selbigen gegen denen von M. verschriben und verpunden sǒllen glich wie wir uns verschriben haben alles ungeverlich." Ähnlich U. desselben vom 6. 6. 1503 (StA. 181). Das Überlinger StR. I § 36 (Oberrhein. StR. II 2 S. 9) legt den Bürgern allgemein auf, bei Veräußerung von Überlinger Grundstücken an Fremde diesen die Übernahme der Bürgerlasten anzudingen: „. . . swele burger sinú gůter verkǒfen wil, dú in únsirm ether liegent, dehainem gast, gai[st]lichem oder weltlichem, der burger soll mit dem gast sunderlich gedingon, das er von den gůtern dienegi als er mů̊si tun, ob er burger waͤri . . ."

[2]) Eingang der fürstbischöflichen VO. vom 19. 11. 1517 (StA. 218). Vgl. auch Überlinger StR. III von 1520 § 81 (a. a. O. S. 309).

undersassen in unser statt M. ainiche ligende gutter in gemelter unser statt, der stuwr und unsern gerichten begriffen, kainem frembden usserhalb unser statt und gerichten M. gesessen, verkouffen noch kouffswyß zustellen soll, by ainer straff, namlich zehen pfund pfening, halbtails uns und zu dem andern halbtail aman und rat unser statt M. gepúrend. Wann ouch frembd personen gaistlich oder weltlich, so gelegne gútter haben, in unser statt und gerichten M. gelegen und verfangen, dieselbigen ire gelegne gutter verkouffen wellen, so soll unsern burgern und undersassen in unser statt und gerichten M. der zug und vorkouff zu sollichen guttern vorbehalten und zugelassen syn, also das sy die gerurten gelegne gutter in dryer monats frist den nachsten nach beschlossnem kouff umb bezalung der kouffsum̄, dero sich der koüffer und verkouffer geaint haben, an sich ziehen und erkouffen mögen von mengklichem onverhindert. Wann ouch frembd personen, usserhalb unser statt und gerichten M. gesessen, gelegne gutter darinn begriffen erplich oder versazungs wyß ouch sunst erlangten, so sollen sy solliche gutter (die sy doch, so lang inen geliept, innhaben, puwen und niessen mögen) gegen niemandts verkouffen, vertuschen, verwechseln, hingeben oder ainich enderung damit furnemen, dann gegen ainem burger oder undersassen unser statt und gerichten M., sonder denselbigen unsern burgern oder undersassen der zugang zu sollichen guttern, wie oblut, vorbehalden syn, ouch by ainer buß zehen pfund pfening, halb uns und halb aman und rat unser statt M. gefallend. Und sollen all und jed kouff und verkouff, so von unsern burgern oder undersässen unser statt und gerichten M., ouch von frembden usserhalb unser statt und gerichten M. beschehen umb gutter in der selben unser statt oder gerichten M. gelegen, vor aman und rat unser statt M. volzogen und, wie sich gepürt, gefertigt werden, ouch by ainer straff zehen pfund pfening, die halb uns und zu halbem tail aman und rat unser statt M. zugehoren sollen.“

Der Sicherung des Grundbesitzes auf der Gemarkung M. für die Meersburger Bürger sollten hiernach dienen:

1. der Fertigungszwang; alle Käufe über Grundstücke in Meersburger Gerichten sind vor Amman und Rat zu vollziehen.

2. Veräußerungsverbote: Bürger dürfen keine Grundstücke an Fremde veräußern. Ortsfremde, nicht in M. ansässige Personen, sollen Liegenschaften in Meersburger Gerichten nur an Bürger oder Hintersassen der Stadt oder Gerichte M. veräußern.

3. Das Vorkaufsrecht der Bürger und der Stadt bei Veräußerung von Meersburger Grundstücken durch fremde Personen, auszuüben binnen drei Monaten nach Abschluß des Kaufvertrags.

Gesichert werden diese Bestimmungen durch Androhung der großen Brüche von 10 Pfund für die Zuwiderhandlungen gegen 1. und 2.[1]) Ein Ratsbeschluß von 1520 schärfte das ausnahmslose Verbot der Veräußerung an Orts- und Gerichtsfremde bei derselben Strafe von 10 Pfund nochmals ein und erklärt diesem Verbot widersprechende Veräußerungen für nichtig.[2]) Die Schutzbestimmungen von 1517 und 1520 konnten offenbar nicht voll durchgeführt werden. 1555 schilderten Amman, Stadtverseher und Rat der Stadt M. dem Fürstbischof Christoph von Konstanz, „wie bisher die güeter, so in unsern Mörspurgischen gerichten gelegen, ettwann gots- und ordensheusern auch samlungen, spittäln und andern ewigkaiten (von denen kain widerfaal zu gewarten

[1]) Vgl. zur Geschichte dieser vermutlich aus ursprünglichem Halsablösungsgeld hervorgegangenen Brüche von 10 ℔ Ernst Mayer, Deutsche und französ. Verfassungsgeschichte I (1899) S. 144, II (1899) S. 105; R. His, Strafrecht d. dtsch. MA. I (1920) S. 626, 633, 362.

[2]) Ratsprot. Donnerstag vor Katharina 1520 (Rats- und Gerichtsprotokolle 1520—1527): „Aman rat und gmaind alhie haben umb fürdrung des gemainen nutz uffgesetzt, daz niemantz usgeschlossen, wer hoch der sig, gaistlich, weltlich, inwoner, burger und gast, so in Merspurger stur unnd gericht güter ligen haben unnd die selbigen in kouffs wise verendern, daz dann sölicher gerürt vail gůt ainem ingesässnen burger zu M. oder den gerichten daselbs verwandten und nicht frömbden zu kouffen geben sölle an peen X ℔ ₰ und darumb nit destoweniger der kouff unchrefftig, vernicht sin.“

sey!) und sonst auch andern frömbden, usserhalb unserer statt und Mörspurgischen gerichten gesässenen personen verkaufft, vertauscht und sonst hingegeben und sie dardurch von den güettern triben, wölches inen und dem gemainen nucz zum höchsten beschwär-, nachtailig und verderplich".[1]) Sie bitten daher den Bischof, „zu abstellung und fürkomung dess und inen und gemainen nucz zů aufnung und gůtem ain ordnung, wie es hinfüran mit verkauffung und hingebung der in unserm Mörspurgischen gerichten gelegnen güetern gehalten werden solt", zu geben und zu machen. Der Fürstbischof bestimmte darauf, „daz nun hinfüran kainer unser burger, burgerin, inwoner, hindersäß noch frömbd personen kain haus, hof, weingarten, holcz noch veld, so in unser statt und Mörspurgischen gerichten und gebieten ligend, [an] kain gots- noch ordens heüsern, samlungen, spittäln noch an ainiche andere ewigkaiten (von denen kain widerfaal zu vermuten noch zu gewarten ist) verkauffen, vertauschen, verwächslen, noch frömbd personen ainich ligend gůt in unser statt oder Mörspurgischen gerichten gelegen, gegen frömbden und außlendischen personen, so nit in unser statt und gerichten Mörspurg gesässen, weder umb bargelt, borg, leibgeding noch in ainichen andern wäg verkauffen, verdauschen, noch on werden, sonder sollich gůt oder güeter ainem unserm burger, inwoner oder hindersässen jeder zeit, in zimlichen leiden-

[1]) Ähnliche Beschwerden erheben 1537 auch Amman, Rat und Gemeinde der Stadt Markdorf. Siehe Eingang der VO. des Bischofs Johann von K. vom 8. 1. 1537 (StA. Markdorf Nr. 142): „wie das bisher die burger in gemelter unser statt Marchdorff ire ligende gueter den frömbden, so ausserhalb derselbigen unserer statt und gerichten Marchdorff gesessen, in großer anzal verkouft, dessgleychen sy denselbigen und sonst anderwerts beschwerlicher massen versetzt, auch gemellte burger zue zeyten ire kynder mit beruerten gelegnen guetern zue gott in die clöster ausgesturt und sunst auch zue der welt in eelichen stand und in ander weg ausserhalb unserer gerichten an frömbde ort verheiratet und versehen, durch das alles nu sölliche gelegne gueter in aussteurens-, erbs-, versatzungs- und ander weyß und weg auß irm gewalt in der frömbden, gaistlich und weltlichen händ gewachsen seyen und, wa das nit gewendt wurde, furan noch mer komen möchten." Vgl. auch Überlinger StR. III § 81 (a. a. O. S. 308f.).

lichem gelt, one alles beschwärlichs angeding, vor menigclichem zusteen und volgen lassen. Wurd aber jemandts, mans- oder frowen personen, mit verkauffung, verdauschung oder verwächslung der güeter gehörter gestalt gegen frömbden oder außlendischen personen fürfaren oder andere haimliche conträct oder vergleichungen, dar mit unsere burger, inwoner und hindersässen von güetern triben werden möchten, machen, sol der überfarer umb zehen pfund pfening gestrafft werden und nichts desto weniger solliche köuff weder in unser statt noch Mörspurgischen gerichten kain krafft, würkung noch furgang sonder ain jeder unser burger, inwoner und hindersäß den freyen zug wie von alterher zu sollichen güetern haben, denselbigen kauf, unverhindert deß ersten frömbden köuffers umb das gelt, wie er gegen frömbden, one ainichen betrug, arglist oder gevärd verfailset und zů geben bewilligt worden ist, anzunemen und an sich zu bringen. Ob aber aman und rath oder ire nachkomen beduncken wölte, das solliche köuff mit haimlichen conträcten oder betrug über zimlichen werd beschehen, darmit der ainem burger, inwoner oder hindersässen an sich zu ziechen beschwärlich, sollen alß dann die geschwornen schäczer zů M. unverzogenlich in daz gůt oder güeter, darumb der kauf beschehen, beschickt, besichtiget und wie volgendts die oder dasselbig durch die schätzer, irn aiden nach geschäczt und angeschlagen, soll ainem burger, inwoner und hindersässen umb dieselbigen angeschlagnen und geschäczten summa der frey zug vorbehalten sein. Wa aber kainer von burgern, inwonern noch hindersassen der berüert verfailset gut oder güetter der frömbdner angebottner kauf summa und billichen dingen nach köufflich an sich zů lösen, nit vorhanden, sollen alßdann die geschwornen schäczer zu M. unverzogenlich in die güetter beschickt, besichtigt und wie volgents die oder dasselbig durch berüerter verordneter schawer ordenlich erkundigung iren aiden nach geschäczt und angeschlagen worden, alßdann aman und rath unser statt M. oder ire[n] nachkomen jeder zeit vorbehalten sein, das oder dieselbigen güetter inn der statt oder auf dem land, so weit sich unsere Mörspurgische gericht erstrecken thun, der schaczung gemäs, wie dieselbig, als vorsteet, durch die geschwornen angeschlagen worden, zů gemainer statt handen zů nemen oder sonst irer gelegenhait nach andern

unsern burgern, inwonern oder hindersässen, uf ir anhalten widerumb hinzůgeben und zů verkauffen, wie sie dann jeder zeit für nutz und gut ansehen wurdt."[1])

Von diesem Vorkaufsrecht haben die Meersburger Bürger und die Stadt in der Folge häufig Gebrauch gemacht.[2]) Gegenüber den Erwerbungen des Meersburger Spitals wurde es jedoch herkömmlicherweise nicht zugelassen.[3]) Die Handhabung dieses „Burgerzugrechts" wurde von den Angehörigen der Nachbargemeinden wie Uhldingen, die von alters her auch in Meersburger Gemarkung und Gerichten Weingärten und andere Grundstücke besaßen, als unbillige Härte empfunden, da ihnen dadurch die Veräußerung solcher Grundstücke an ihre Kinder, Geschwister oder sonstige nahe Verwandte unterbunden wurde. 1567 wurden daher durch Vereinbarung zwischen dem Fürstbischof Markus Sittich und dem Grafen Joachim von Heiligenberg Veräußerungen durch Uhldinger an in der Gemeinde Uhldingen seßhafte Verwandte vom Meersburger Burgerzugrecht ausgenommen.[4]) Auch später hörten die Klagen der Meersburger

---

[1]) Diese Verordnung lehnt sich zum großen Teile wörtlich an § 81 des Überlinger StR. III von 1520 (a. a. O. II 2 S. 311 f.) an.

[2]) Beispiele: U. 14. 4. 1566 (StA. 361), Ratsprot. 18. 2. 1730. Über das Verfahren bei der Ausübung des Zugrechtes s. § 9 III.

[3]) Vgl. Ratsprot. 3. 10. 1784: „Ist die gnädigste Verordnung in Betreff des Zugrechts der Burgerschaft bei der Spital- und Armen Leute-Pflege vorgelegt worden, vermög welcher diejenigen Güter, welche bereits ao. 1700 von gedachten Pflegschaften besessen worden, pro dote seu pro fundo bestimmt und der bescheinigten observanz gemäß das Burgerzugrecht hierinfalls nicht gestattet werden. 2). In allen übrigen Gütern solle der Burgerschaft das Zugrecht ehender erleuchteret als erschweret werden, zu dem Ende 3). auf einkommende Beschwerde eine anderweite ohnparteiliche Schatzung eintreten solle. 4). solle keinem Burger das ohnbestimmte Zugrecht auf die von ihm an die Pflegschaften überlassene Güter außer bei besonderen Unglücksfällen [zu ergänzen: „gestattet werden" oder „zustehen"]."

[4]) U. 30. 6. 1567 (StA. 366). Einleitend wird bemerkt, daß sich zwischen dem Amman und Rat zu M. und der ganzen Gemeinde zu Unteruhldingen „von deßwegen spenn und mißverstend erhaben, das unser [des Bischofs von K.] Mörspurgische undertanen dahin getrungen und vermaint, es sollte vermög irer inen von baiden unseren vorfaren Bischof Hugo und Christoffen . . . zwayen gegebnen begnadigungen

über den Aufkauf von Grundstücken durch die Tote Hand oder durch Ortsfremde nicht auf.[1]) 1569 gewährte Bischof

und freihaiten kainer, wer der were, und in unseren Mörspurgischen gerichten weingärten oder ander gueter ligen hett und die zu verkoufen bedacht oder gesindt wurde, allain den von M. und denen, so in denselben unsern gerichten gesessen, zuvor anpieten, und sonst niemand anderm zu kaufen geben. Wölches aber unser grav Joachims von Furstemberg underthonen zu Unnderuldingen darumben widerfochten und geacht unpillich sein, wann nit ain vatter ainem sohn und ain sohn ainem vatter, brueder, schwester oder nechsten freundt sein aigenthumb, es were gleich gelegen wa es wollt, zu kaufen geben dörfte." Die Vertragsparteien vereinen und vertragen sich „umb pflanzung gueter freundtlicher nachpurschaft" dahin: „Also wann mergesagte unser grave Joachims underthonen in dem flecken Underuldingen gemainlich oder ain jeder insonderhait gueter, die in unser Merckh Sittgs Cardinals und Bishofs zu Costantz etc. Mörspurgischen gerichten gelegen seien, zu verkaufen gemaint oder bedacht, das er dieselbigen wol seinen verwandten und andern, wölche doch allain in der gemaind und dem flecken Unnderuldingen und sonst nienen anderschwa haushäblich sein und wohnen sollen, anpieten und zu kaufen geben mög. Im fal und da aber kainer, so im flecken und der gemaind Unnderuldingen gesessen und haushäblich wohnen were, dieselbigen gueter, es sei weingarten, acker, wisen, holz, veld und anders, nichts usgeschlossen, nit an sich kaufen wöllten oder wurden, so sollen sie unser grauv Joachims undertonen zu Unnderuldingen, die sölliche ire in den Mörspurgischen gerichten gelegne gueter zu verkaufen oder hin zu geben bedacht oder gesindt, dieselbigen gegen andern, es seien gleich andere unser grauv J. oder anderer oberkaiten leibaigne leut auch undertonen und in unsern oder anderer gerichten und gebieten gesessen, wa sie wöllen, gar nit, sonder allain unser Merckh Sittigs Mörspurgischen undertonen an und fail bieten und in ainem zimlichen pillichen unvortailigen kaufschilling widerfaren und werden lassen und hier in baiderseits keinen gefarlichen oder listigen auszug mit nichten nit gebruchen, sonder guete freundliche nachpurschaft mit ain andern halten und meren."

[1]) Siehe U. des Bischofs Markus Sittich vom 31. 7. 1569 (StA. 370): Amman, Stadtverseher und Rat der Stadt M. tragen dem Bischof vor, „wie nun ain lange zeit her ain merkliche anzal gueter, so in unsern Mörspurgischen gerichten, bann, schutz und schürm gelegen, durch allerlai fäl an ordens-, gotzheuser, spittäler auch sonst hochs und niders stands gaistliche und weltliche personen, in frembde händ komen und gefallen wären und noch fürterhin weiter komen und gefallen möchten, von denen die inhaber derselben bisher in gemainer statt seckel nit mer dann allain ain gar ringe und clainfuege järliche steuer

Markus Sittich der Stadt das Recht, von den Grundstücken, deren Eigentümer außerhalb der Meersburger Gerichte angesessen sind, doppelte Steuer zu erheben, für den Fall aber, daß in den Wohnorten dieser fremden Eigentümer die Ortsfremden drei-, vierfach oder noch höher besteuert werden, diese Eigentümer entsprechend hoch zu besteuern.[1])

III. Weitere Schranken der Veräußerung und des Erwerbs ergeben sich durch sonstige Mitwirkungs- und Eingriffsrechte dritter Personen (s. § 9).

---

geraicht und geben, das also sie die frembden mer vortails dann die eingesessne burger (welche vil andere mer beschwärden darzue tragen muessten) haben, doch dargegen in allen andern umbligenden reichs- und herrn stödten und flecken von inen und andern frembden personen, so dergleichen gueter bei inen ligen haben, nit allain ainfache, sonder gedoppelte, ja an ettwöllichen orden drei- und vierfache järliche steur nach würde der guetter neben hohen und grossen abzügen genomen und ye lenger ye mer angericht werde, welches inen und gemainer statt, die sie mit irn vilfältigen ausgaben schwärlich erhalten muessten, ye unträglicher und zum höchsten nachtailig und verleidenlich, darumben ir undertenigist bitt und anruefen were, wir als ir oberkait wollten inen gemainem nutz zu auffnung und guetem ain gleichmässige begnadigung und erhöhung sollicher järlichen steuren halb gegen den frembden gnedigst geben und mittailen, sich deren hinfürter auch haben zu gebrauchen und zu erfrewen."

[1]) U. 31. 7. 1569 (StA. 370): „Namblich das sie, die von Mörspurg und ir nachkomen, uns hinfüro in ewig zeit von den frembden und usserhalb den Mörspurgischen gerichten gesessnen hoch und niders stands gaistlichen und weltlichen personen, ordens-, gotzheusern, spittälern und allen denen, so guetter in selbigen Mörspurgischen gerichten ligen haben, zwifache steur von söllichen irn guetern dem billichen werd und anschlag nach, namlich von yedem pfund zwen pfening aller järlichs und yedes besonder durch gebürende mittel und weg zu der statt handen einziehen und an deren nutz verwenden, doch hierunder unser und unsers stifts Costanntz gueter als gefreit ausgeschlossen und exempt sein sollen, one meniglichs saumen, eintrag und verhinderung. Im fal aber an deren orten ainem oder mer allda obgesagte fremde personen, so in unsern Mörspurgischen gerichten gueter ligen hetten, gesessen oder gehörig seien, noch höhere dann doppelte sonder drei-, vier- oder merfache järliche steur von den frembden genomen und geben werden muesste, das alsdann sie die gedachten von M. von denselben auch gleichmässige drei-, vier- oder merfache järliche steuren einzuziehen und zu ervordern guet fueg und macht haben . . ."

9.

Mitwirkungs- und Eingriffsrechte Dritter.

Grundstücksübertragungen sind im älteren deutschen Recht keine Angelegenheit, die ausschließlich den Veräußerer und den Erwerber angeht. Nicht nur muß die Übereignung einer engeren oder weiteren Öffentlichkeit kundgemacht werden. Häufig haben dabei noch bestimmte weitere Personen mit- oder hineinzureden.

I. Mitwirkung des Ehegatten. In den Meersburger Veräußerungsurkunden wird öfter hervorgehoben, daß beide Ehegatten „ainmütig“[1], „ainhällentlich“[2], „veraints gemüets“[3] usw. gehandelt haben. Doch geht aus solchen Stellen nicht mit voller Sicherheit hervor, ob dieses Zusammenwirken der Ehegatten in gütergemeinschaftlichen Verhältnissen begründet war oder darin, daß diese Güter der Ehefrau „widerlegt“ oder „verwiesen“ sind, oder ob diese Mitwirkung, obwohl nicht rechtlich geboten, bloß vorsichtshalber eingeholt wurde. Im 18. Jahrhundert jedenfalls galt in M. die allgemeine Gütergemeinschaft.[4]

Das Stadtrecht von 1584, Satzung der liegenden Güter § 2, verlangt zur Verfügung des Ehemannes über die eingebrachten oder angeerbten Liegenschaften der Frau nicht bloß ihre Mitwirkung, sondern auch die Bewilligung des Stadtammans, Bürgermeisters und Rats: „Item es ist auch fürsehen, statuiert und geordnet, daß hinfüro kainer, wer der sei, seines weibs zugebrachte oder anererbte ligende güetter nit münder auch der selbigen zins und gilten zue schmelerung des hauptguets hinderrucks irer der weiber, vilweniger aber one vorwissen und bewilligen stattaman, burgermaister und rats weder versezen, verendern, vertauschen, verkaufen oder auch sonsten in ainichen weg unnuzlich verschwenden noch verthuen solle. Wer aber solches überfüere, der oder die selben sollen jederzeit nach

---

[1]) U. 4. 3. 1456 (StA. 85). [2]) U. 18. 9. 1475 (StA. 136).

[3]) U. 29. 12. 1543 (StA. 289), 28. 2. 1552 (StA. 311).

[4]) Anton Mayer, Beiträge zur Gesch. des bad. Civilrechtes (1844) S. 34.

erkantnus vorgedachter stattamman, burgermaister und rats je nach gelegenhait der übertretung gestraft werden.“[1]) In der Folge wird in den Ratsprotokollen mehrfach erwähnt, daß der Ehemann den Kauf oder Tausch „mit zu tuen und in beisein seiner hausfrau“ vorgenommen habe.[2]) Es finden sich in ihnen auch Beispiele der „Cassierung“ eines ohne Vorwissen der Ehefrau abgeschlossenen Kaufs.[3])

II. Mitwirkungsrechte der Blutsverwandten. Das Erbenwartrecht, das in den alemannischen Landschaften zum Teil bis in die Neuzeit hinein lebendig war, begegnet auch in den älteren Meersburger Übereignungsurkunden. So wird in einer Urkunde vom 25. 7. 1328[4]) die Mitaufgabe und Bestätigung des Kaufs durch die Söhne erwähnt. Die Urkunde vom 21. 7. 1335 (StA. 4) behandelt einen Fall, in welchem die Erben, die offenbar nicht Abkömmlinge der Vergabenden sind, noch bei Lebzeiten der Vergabenden ihr Wartrecht geltend machen.[5]) Von der Zustimmung von Ge-

[1]) Ebenso verlangt das Markdorfer StR. vom 22. 12. 1562 (StA. Markdorf Nr. 170), Abschnitt „Von verpfandung der güetter“ für den Verkauf von eingebrachten Grundstücken der Ehefrau durch den Ehemann Bewilligung des Ammanns und Rats. Bei Zuwiderhandlung ist die Veräußerung nichtig und es verwirkt der Ehemann eine Strafe von 11 ℔ 5 β ₰.

[2]) So Ratsprot. 14. 8. 1730 (hier handelt es sich um ein Grundstück der Frau).

[3]) Ratsprot. vom 5. 3. 1582 i. S. Doschin gegen Kehl: Bescheid, „das ermelter Paul Doschin [Verkäufer und Kläger], weil er, Kehl [= Käufer, Beklagter] ain armer gesell und solcher contract im nit muglich zu halten, auch one verwilligen seiner hausfrauen ergangen und umb andern beweglichen ursachen willen mer den [verkauften] weingarten am Triellenberg widerumben anzunemen schuldig und solcher kauf, auch alles, so darinnen verhandlet worden, in alweg cassiert, tod und ab sein, allainig gedachter Kehl den weinkauff außrichten und bezallen soll.“

[4]) Cod. dipl. Sal. III S. 86 Nr. 1079c.

[5]) Der Rat und die Bürger von M. einigen sich mit Johann dem Kozzener, Wernher dem Ruh und Frick Huter wegen des Stoßes über einen Weingarten, den Mechthild Böntin der Kirche zu M. vermacht hat. „. . . von des erbes wegen, so die vorgenemten . . . wartend sint von Mechthilden Bǒntinen, unser burgerinen ze M.“ Die ansprechenden wartberechtigten Erben sollen 12 Pfund Pfennig Konstanzer

schwistern ist noch Mitte des 15. Jahrhunderts die Rede.[1]) Seit dem Ausgang des Mittelalters ist jedoch das Erbenwartrecht in M. zu einem dinglichen Vorkaufsrecht abgeschwächt.[2]) Dieses dingliche Vorkaufsrecht wird als „Zugrecht“[3]), „Zugsgerechtigkeit“[4]) oder „jus retractus“ bezeichnet, die Ausübung als „(an sich) ziehen“[5]), „freundschafts halber ziehen“[6]), „köufflich an sich lösen“[7]), „den zug begeren“[8]), der den Zug Ausübende als „zuger“ oder „züger“.[9])

Das Zugrecht der Blutsfreunde besteht nur an den Grundstücken, die der Veräußerer von Eltern, Großeltern, Geschwistern oder Kindern ererbt hat, und nur zugunsten von Verwandten, die in den Meersburger Gerichten ansässig sind.[10]) Zugberechtigt ist der „negst erb“[11]), auch die „negste

Münze für den Weingarten an das Gotteshaus zu M. geben und außerdem 2 Pfund derselben Münze von dem Gut, „und si erbent sint von der vorgenemten Mechtild Bǒntinen, ist das si es ersparen mag, es sol aber mit namen daz jungest gůt sin, daz si angriffet. Si sont ǒch du vor genemten XIlII ℔ gen an allen fúrzug, wenne dú vorgenant Boͤntin von dúrre welt schaidet nah únsers herren ordenung . .“

[1]) U. 4. 3. 1456 (StA. 85): Vergabung zum Seelenheil „mit raut, gwist, wissen und willen unser gůten frûnde min des obgeschriben Peter Torsen brůders namlich herr Josen Torsen caplans zů Costantz und miner schwester Walpurgen Sumerdúrrin wittowe und burgerin zů M . . .“ Am Schlusse der Urkunde: „Wir obgenanten pfaff Jos Torß caplan zů Costentz und Walpurga Sumerdúrrin wittowe und burgerin zů M. bekennen ouch, daz alles das, so vorgeschriben stät, mit unserm raut gunst wissen und gůtem willen zůgangen und beschechen ist und vergünstend ouch söllichs fúr úns und all unser erben wissentlich in kraft des brieffs also daz wir noch unser erben darin nichtzit tragen noch dawider reden noch tůn sollen noch wo̊llen by guten gelopten truwen än all geverde.“ U. 17. 10. 1463 (StA. 101) hebt hervor, daß der Bruder, Tochtermann und Vogt der Vergabenden Anna Hechin „soͤlich gemecht vergúnst und verwilliget haben“.

[2]) Ebenso in Überlingen; s. StR. IV von 1707 Tit. 22 (Oberrhein. StR. II 2 S. 635f.).

[3]) Ratsprot. 23. und 29. Januar 1721.

[4]) Ratsprot. 4. 4. 1640 und 10. 11. 1659.

[5]) Ratsprot. 29. 1. 1721. [6]) Ratsprot. 30. 10. 1721.

[7]) Bischöfliche VO. von 1555 (s. § 8 II).

[8]) Ratsprot. 8. 3. 1700. [9]) Ratsprot. 14. 4. und 5. 7. 1760.

[10]) StR. von 1584, Satzung der liegenden Güter § 4: „Item welcher burger, burgerin oder einwohner gelegne güetter vil oder wenig, die

freundin“[1]) des Veräußerers, z. B. die Tochter[2]), und der Neffe[3]), aber auch der Schwiegervater („schwehrvatter“)[4]) hinsichtlich der „von ihm herkommenden“ Grundstücke. Verzichtet der in erster Reihe Zugberechtigte auf die Ausübung des Zugrechts, so kann der nach ihm nächstberechtigte Erbe das Vorkaufsrecht ausüben.[5]) Das Zugrecht der Verwandten geht dem allgemeinen Zugrecht der Bürger beim Verkauf an die Tote Hand oder an Ortsfremde vor.[6])

Beim Eintritte des Vorkaufsfalles kann der Zugberechtigte sein Zugrecht nicht ohne weiteres durch einfache Erklärung gegenüber dem Käufer ausüben, vielmehr hat er sich zunächst beim Stadtamman oder Rat „umb den zug zu melden“[7]), „sich anzumelden“ oder „anzugeben“. Hierauf wird dem Gesuchsteller entweder „der Zug gestattet“, „bewilligt“, „zuerkannt“, „die Zugsgerechtigkeit zugesprochen“ oder „zugelassen“, oder aber „die Zugsgerechtigkeit abgesprochen“, der Ansprecher damit „abgewiesen“. Die Frist zur Ausübung des Zugrechts dürfte hier wie beim „Burgerzugrecht“ drei Monate nach Abschluß des Kaufvertrags und Bezahlung der Kaufsumme betragen haben. Die Wirkung der Ausübung des Zugrechts ist, daß der Züger in die Rechts-

dann von seinen eltern, ehni und ana, auch geschwistrigten und derselben kinder erblich komen wären und die selben zu verkaufen willens wurden, daß er oder die selbigen solch guetter seinen negsten angesipten freunden, da die in Mörspurger gerichten gesessen und sy es begerten vor meniglichen in ainem zimblichen billichen kauf widerfahren zu lassen schuldig sein soll. Im fahl aber kaine solche nahe angesipte verwandten vorhanden, als dann er oder die selbigen die gegen jemand anderem zu verkaufen macht haben sollen.“

[11]) Ratsprot. 4. 4. 1640.

[1]) Ratsprot. 10. 11. 1659. [2]) Ratsprot. 8. 3. 1700.

[3]) Ratsprot. 5. 7. 1760. [4]) Ratsprot. 23. und 29. 1. 1721.

[5]) Ratsprot. 4. 4. 1640: Küfermeister Landoldt bittet, da „sein hausfrau nochem dem Ratzenberger, der sich der zugsgerechtigkeit verzügen haben soll, der negst erb ist“, sie „der zugsgerechtigkeit zu vergünstigen“.

[6]) Ratsprot. 18. 2. 1730: „Maister Martin Stadelhofer ist hierumbe auf sein beschehenes anmelden der zug zu erkennt worden, jedoch mit vorbehalt des zugrechts vor die freundschaft.“

[7]) Ratsprot. 14. 4. 1760.

stellung des Erstkäufers eintritt; er hat, wie die Ratsprotokolle sagen, „in die Fußstapfen des Käufers zu treten“.[1]) Insbesondere hat er unverzüglich den zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Kaufpreis zu zahlen: „Es heiße: mit der einen Hand zogen und mit der andern zahlt“.[2]) Abweichend vom „Burgerzug“ hat der Zugberechtigte beim Verwandtenzug anscheinend nicht die Befugnis, statt des vereinbarten ihm zu hoch erscheinenden Kaufschillings einen durch amtliche Schätzung zu ermittelnden Preis festsetzen zu lassen. Er hat dem Käufer auch den von ihm geleisteten Weinkauf sowie etwaige Verwendungen auf das Grundstück zu ersetzen.[3]) Der Zuger darf innerhalb der Frist von Jahr und Tag das Grundstück nicht weiter verkaufen.[4])

III. Zugrecht der Meersburger Bürger und Hintersassen, aushilflich der Stadt M.[5]) bei Veräußerungen an die Tote Hand oder an Orts- und Gerichtsfremde (sog. „burgerzugrecht“ [6])). Es ist geregelt durch die bischöflichen Verordnungen vom 19. 11. 1517 (StA. 218) Art. 3 und 31. 12. 1555 (StA. 322).[7]) Von Hause aus greift es nur bei Grundstücksverkäufen Platz; doch wird es mitunter auch beim Grundstückstausch gewährt, indem der Rat bei der Ratifikation erklärt, daß der angegebene Tausch als ein Kauf ratifiziert worden sei.[8]) Das Burgerzugrecht ist binnen einer

---

[1]) Ratsprot. 14. 4. und 5. 7. 1760. [2]) Ratsprotokollbuch 1654.

[3]) Ratsprotokoll vom 15. 7. 1760: „Bescheid. Wird der Zug gestattet. Es hat der Zuger in die Fußstapfen des Käufers zu treten und werden die von dem ersten Käufer wegen dem Weinkauf und der in denen Reben von ihme gethanen Arbeit zusamen auf 5 fl. 9 kr. gesetzt, welche der Zuger demselben zu bonificiren.“ Siehe auch Ratsprot. 18. 9. 1683 (Zug in Sachen des Kaufvertrags zwischen Georg Obser und Johann Keidel).

[4]) Siehe Ratsprot. 30. 10. 1721 (Zug in Sachen des Kaufvertrags zwischen Christa und Vogel). Vgl. dazu O. Gierke, DPR. II S. 778f. sowie das dort S. 779 Anm. 57 angeführte Schrifttum.

[5]) Das Zugrecht wurde auch den „Meyerschaften“ der in M.er Gerichten liegenden Dörfer gewährt (s. Ratsprotokollbuch 1790 S. 72). Über das Bürgerzugsrecht in Überlingen vgl. Überlinger StR. IV von 1707 Tit. 22 § 4 (Oberrhein. StR. II 2 S. 637).

[6]) Ratsprot. 3. 10. 1784. [7]) Siehe oben § 8 II.

[8]) Ratsprot. 14. 8. 1730 betr. Vertauschung eines Grundstücks zu

Dreimonatsfrist nach Kaufabschluß und Bezahlung der Kaufsumme auszuüben. Nach Einführung der Ratifikation der Grundstücksveräußerungen hat der Rat teilweise durch Vorbehalt im Ratifikationsbescheid diese Frist erstreckt, insbesondere auf Jahr und Tag[1]), oder sogar das Burgerzugrecht — so bei genehmigten Verkäufen an Klöster — auf ewige Zeiten vorbehalten.[2]) Der ziehende Bürger und Hintersasse hat, falls Amman und Rat finden, daß mit heimlichen Abreden oder Betrug der vereinbarte Kaufschilling von den Vertragsparteien über den „zimlichen werd" angesetzt worden sei, nicht den Vertragskaufpreis, sondern den von den geschworenen Schätzern ermittelten Schätzungswert zu bezahlen[3]), aber auch die Schätzungskosten zu tragen. Es gilt als besondere Vergünstigung, wenn der Rat — etwa mit Rücksicht auf die Verdienste des Veräußerers oder seiner Vorfahren um die Stadt — davon absieht, eine Schätzung zu veranlassen und die Grundstücke zum vereinbarten Vertragskaufschilling „zu handen des gemeinen wesens zieht".[4])

Riedetsweiler gegen ein Grundstück im Gewann Wattenberg und Zahlung eines Aufgeldes. Bescheid: „Der angegebene Tausch ist als ein Kauf und nicht als ein Tausch ratificiert worden, so daß das Zugrecht der Gewohnheit nach vorbehalten sein solle."

[1]) Ratsprot. vom 6. 3. 1687 betr. Verkauf von 3 Rebgärten durch Kaiserl. Vizekanzler Fr. Chr. Raßler Frhr. von und zu Bammerschwag an das Kloster Roth: Verkäufer „wolte gebührend angesucht haben, man wolte mit der zugsgerechtigkeit nit so eilends furfahren, sondern selbe wie bräuchig und die statt befuegt, von dato des angegebnen kaufs nach erfolgender ratification uff jahr und tag vorbehalten, damit er indessen ratione der Kippenhäuser güter einige bezahlung zu handen bringen möge."

[2]) Siehe S. 79 Anm. 5.

[3]) Bischöfliche VO. vom 31. 12. 1555 (StA. 322).

[4]) Ratsprot. vom 6. 3. 1687 (vgl. oben Anm. 1). Verkäufer bedankt sich gegen gemeiner statt, „daß man ihme wegen des mit löblichen richs gotteshauß Roth getroffenen güterkauf der schatzung halber verschonen und die güter in dem ergangnen pretio zu handen des gemeinen wesens ziehen wolle, die willfahr seye er erbiettig anderwerts zu beschulden . . ." „Raths Erkandtnuß: Wiewohlen bei dem angegebenen und . . . auf 2700 fl. gestelten kauf desselben umständen nach man an seiten der statt M. inhalt dern privilegien und statuten befuegt were, die in disem kauf begriffne allhiesige rebgueter durch

Im Falle der Ausübung des „burgerzugrechts" ist der Verkäufer verpflichtet, die Fertigung auf den Namen des Zweitkäufers, des Zügers, zu veranlassen („umb besiglung des koufbriefs zu pitten").[1] Im übrigen gelten für Verfahren und Wirkungen bei der Ausübung des Bürgerzugrechts dieselben Grundsätze wie für das Verwandtenzugrecht.

IV. Mitwirkung des Ammans und Rats bei der kirchlichen Vermögensverwaltung. Entsprechend der weitgehenden Herrschaft der städtischen Verwaltung im kirchlichen Bereich, wie sie für das spätmittelalterliche Verhältnis von Stadtgemeinde und Kirche[2]) kennzeichnend ist, haben in M. Amman und Rat bei den Liegenschaftsgeschäften der Pfarrkirche und des Spitals mitzuwirken. Grundstücke der Meersburger Pfarrkirche werden durch die beiden von der Stadt eingesetzten Kirchenpfleger („kilchenpfleger") im Auftrag oder mit Genehmigung des Ammans und Rats als der „obersten pfleger" der Kirche veräußert.[3]) Grundstücke des Meersburger Heiliggeistspitals werden

---

die geschworne schätzer schätzen zu lassen und als dan selbe in der geschätzten summa an sich zue nemen, so will man jedoch mit bereits erteiltem hochfürstlichen gnädigsten consens aus sonderbaren gegen . . . den herrn Baron Raßler als verkäufer tragen respect von dieser schätzungsgerechtsame, doch ohne deren begebung auf alle künftige fähl, dermal abstrahiert, den ergangnen kauf hiermit ratificiert, sich aber darbei das ius retractus in dem angegebenen preis auf jahr und tag von dato an zu rechnen, auch neben dem gebührenden abzug alle übrige der statt M. competierende recht bedingt und vorbehalten haben."

[1]) Urteil des Gerichts zu Hagnau vom 14. 4. 1566 (StA. 361).

[2]) A. Schultze, Stadtgemeinde und Kirche im Mittelalter (Festschrift f. R. Sohm 1914) S. 129ff.; Stadtgemeinde und Reformation (1918) S. 19ff. K. Frölich, Kirche und städtisches Verfassungsleben im Mittelalter in dieser Zeitschrift LIII 1933 Kan. Abt. XXII S. 227ff., 269ff.

[3]) U. 27. 8. 1463 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/420): „von emphelhentz wegen der ersamen und wisen ammans und rauts zů M. unser lieben herren als obrosten pflegern der vorgedǎchten kilchen." U. 16. 11. 1501 (GLA. a. a. O.): Verkauf eines Weingartens der Pfarrkirche M. durch die beiden Kirchenpfleger „mit gunst und hilf" des Ammans und Rats zu M. „als obrost pfleger bemelter pfarkilchen". U. 18. 2. 1510 (StA. 195): „aman und rat zu M. als verwalter der pfarkilchen."

durch die beiden Spitalpfleger ebenfalls mit Bewilligung von Amman und Rat veräußert.[1])

V. Über die Mitwirkung des Lehnsherrn bei der Veräußerung von Lehnsgrundstücken durch den Lehnsmann s. § 2 III B (S. 201 f.).

10.
Stellvertretung und Treuhand bei der Grundstücksübertragung.

I. Stellvertretung. Gesetzliche und gewillkürte Stellvertretung war in M. bei den Grundstücksveräußerungen zulässig. Der Vormund („vogt") veräußert für die „vogtwaisen"[2]), „vogtkinder"[3]), den „vogtson"[4]) oder die „vogttochter" als ihr Stellvertreter deren Grundstücke; dabei wird gelegentlich Währschaft für solche Käufe nicht nur durch die Vogtkinder, sondern auch durch den Vogt selbst ausbedungen.[5]) Auch die rechtsgeschäftliche Stellvertretung durch Bevollmächtigte („bevelhaber") findet sich häufig.[6])

---

[1]) U. 4. 3. 1456 (StA. 85): „so hant die obgenanten pfleger [des Spitals zu M.] von haissenz und emphelhentz wegen der vorgeschribnen ammans und rautes zů M. unseren liben herren als obrosten pflegern des obgenanten spittäls" den vergabenden Eheleuten ein jährliches Leibgeding gelobt und verheißen. Als „oberste Pfleger des Spitals" werden Amman und Rat auch bezeichnet in den U. vom 30. 4. 1471, 16. 7. 1472, 24. 11. 1485, 25. 5. 1487 (StA. 125, 128, 150, 153). U. 16. 8. 1520 (StA. 223), ausgestellt von den Spitalpflegern „mit gunst, wissen und bewilligen der ersamen und wysen aman und rat zů M . . . als recht gewaltig oberpfleger . . ." Vgl. auch S. Reicke, Das deutsche Spital und sein Recht im Mittelalter 2 Bde. (in Stutz, Kirchenrechtl. Abhdl. H. 111—114), Stuttgart 1932 I S. 196 ff., II S. 91 ff.

[2]) Ratsprotokollband 1520—1527 S. 133 (Eintrag von 1523).

[3]) U. 2. 4. 1542 (StA. 285) und 27. 5. 1555 (StA. 320).

[4]) U. 19. 10. 1551 (StA. 309).

[5]) U. 27. 5. 1555 (StA. 320).

[6]) Beispiel: U. 2. 4. 1542 (StA. 285): Als Verkäufer tritt auf Melcher Stirlin „fúr mich selbs und als bevelhaber Caspar Stirlis meins freundlichen lieben prueders". Siehe auch U. 16. 7. 1472 (StA. 128): Amman und Rat zu M. als oberste Pfleger des dortigen Heiliggeistspitals geben einem Meersburger Ratsfreund „volle gewalt", zwei von ihnen in dieser Eigenschaft für das Spital erkaufte Hufen zu Braitenbach, die rechtes Erblehen des Frauenklosters zu Lindau sind, von der Lehnsherrin zu empfangen. — Über die Unzulässigkeit der Stellvertretung bei der

II. Treuhand. Der Gedanke der Organschaft ist bei Stiftungen und Körperschaften in M. noch nicht durchgebildet, noch nicht von der Treuhänderschaft losgelöst. Als Treuhänder erscheinen namentlich die Pfleger des Meersburger Heiliggeistspitals. Sie veräußern und erwerben „in pfleger wise“ für das Spital, sie und ihre Nachkommen im Pflegeramt haben auch in „pfleger wise des verkaufs rechte gewähren zu sein“.[1]) Beim Empfang von Lehen für das Spital erscheinen sie als „trager des spitals“.[2])

11.

Beurkundung, Besiegelung und Bucheintragung.

I. Die Übereignungsurkunden.

Die bei den Meersburger Grundstücksübertragungen verwendeten Urkunden sind bis in die Neuzeit hinein formell nicht zweiseitige Vertragsurkunden, sondern beurkunden in der Regel nur die einseitige Erklärung der einen oder anderen Vertragspartei über die getroffenen Vereinbarungen. Nur am Schlusse sind nicht selten zusätzliche Erklärungen des mitwirkenden Frauen- oder Klerikervogtes, die Zustimmung des Ammans und Rats als oberster Pfleger des Heiliggeistspitals und dergl. angefügt.

1. Über Verkäufe wurde meist nur eine einzige, als „Kaufbrief“[3]), gelegentlich auch als „Fertigungsbrief“ bezeichnete Bekenntnisurkunde des Veräußerers ausgestellt. Nur wenn der Käufer sich durch Gelübde zur Gegenleistung eines Leibgedings an den Verkäufer verpflichtet, wird neben dem „Kaufbrief“ des Veräußerers ein besonderer „besigloter lipdingsbrief“[4]) des Käufers ausgestellt, auf den im Kauf-

Landübereignung im älteren german. Recht vgl. v. Amira, Nordgerman. Obl.R. I S. 554f.

[1]) Vgl. U. 26. 2. 1453 (StA. 79). [2]) U. 7. 11. 1463 (StA. 102).

[3]) Diese Bezeichnung ist ungenau, weil die Urkunde — ähnlich der spätrömischen Urkunde (s. v. Voltelini, Südtiroler Notariats-Imbreviaturen I S. LXVIIf.) — nicht den Abschluß, sondern den Vollzug des Kaufgeschäfts bezeugt.

[4]) Siehe U. 28. 9. 1474 (StA. 134), 18. 9. 1475 (StA. 136), 5. 2. 1521 (StA. 224).

5*

brief regelmäßig Bezug genommen wird. Die Meersburger Grundstückskaufbriefe enthalten gewöhnlich a) die Bezeichnung des Verkäufers und des Käufers, b) die Bezeichnung des Grundstücks (Flurname, Angabe der Nachbarn), c) die Angabe der Belastungen, insbesondere der „Zinsbeschwerden“, d) die Angabe des Übereignungsgrundes, e) die Erwähnung der auf den Erwerber übergegangenen Befugnisse, f) die Kaufpreisklausel, g) die Verzichtsklausel, h) die Währschaftsklausel, i) die Siegelungsklausel. Später nach Einführung der Ratifikation wird auch die Genehmigung des Kaufvertrages durch den Rat erwähnt.

2. Über Tauschverträge wurden schon im Mittelalter regelmäßig getrennte Bekenntnisurkunden beider Teile ausgestellt: Tauschbrief[1]) und Gegentauschbrief.[2]) Erst in der Neuzeit kamen daneben — zunächst nur vereinzelt — gemeinsame Urkunden beider Tauschparteien auf.[3])

3. Bei Seelgeräten und sonstigen Vergabungen wurde gewöhnlich nur ein „ufgebbrief“[4]) oder „gemechtsbrief“[5]) des Vergabenden ausgestellt. Neben ihm war, falls bei der Vergabung dem Empfänger in Form von Auflagen Gegenleistungen auferlegt wurden, die Ausstellung einer Gegenurkunde des Empfängers üblich, insbesondere eines „Reversbriefes“ über die Einzelheiten der gestifteten Jahrzeit[6]) und eines „lipdingbriefs“ über das dem Vergabenden zu gewährende Leibgeding.[7])

---

[1]) Ratsprot. 31. 7. 1730.

[2]) U. 25. 5. 1487 (StA. 153, 154), 31. 1. 1574 (StA. 386). Gelegentlich wird die Urkunde beim Tausch auch als „vörtigungsbrief“ bezeichnet (U. 31. 1. 1574).

[3]) Beispiel U. 4. 3. 1510 (StA. 197).

[4]) U. vom 24. 7. 1438 (StA. 54).

[5]) Erneuerte Landgerichtsordnung der Grafschaft Heiligenberg (um 1580; Mitt. aus dem F. Fürstenberg. Archiv II Nr. 485 S. 321).

[6]) So Reversbriefe des Ammans und Rates zu M. als „Verwalter“ der dortigen Pfarrkirche bei Jahrzeitstiftungen an diese Kirche. Beispiel: U. 18. 2. 1510 (StA. Nr. 195, 196a und b): Amman und Rat „verheißen“ die Leistung der Jahrzeit in der verabredeten Art und Weise.

[7]) U. 24. 7. 1438 (StA. 54 und 55) und 4. 3. 1456 (StA. 85). Vgl. dazu Schwsp. Art. 34 (W.): „Unde hât ein man von einem gotes hûse ein lîpgedinge, dar über sol er des capittels brieve unde insigel nemen.“

Aussteller der Übereignungsurkunde sind beim Grundstückskauf und -tausch in M. stets die Verkäufer und die Tauschenden[1]), bei den Vergabungen meist die Vergabenden, zum Teil aber der Stadtamman.

Während nach einigen Stadtrechten der „statbrief" oder „der stete hantfeste" über Liegenschaftsübertragungen erst Jahr und Tag nach der Auflassung[2]) oder nach der Kundmachung der Veräußerung an die Nachbarn[3]) erteilt wird, wurde in M. der Übereignungsbrief unmittelbar nach der Abgabe der Übereignungserklärung, seit dem Dreißigjährigen Krieg nach der Erteilung der Genehmigung durch den Rat in der Ratssitzung mit Angabe dieses Tages ausgestellt.[4])

Die Sprache der M.er Veräußerungsurkunden ist seit dem Anfange des 14. Jahrhunderts deutsch. Die älteren Urkunden sind knapp gefaßt; im ausgehenden Mittelalter werden die Kaufbriefe immer ausführlicher und schwelgen in der Häufung gleichbedeutender Ausdrücke.[5])

Die Urkunde war zunächst reines Beweismittel[6]), ihre Er-

---

[1]) Nach K. Beyerle, Einl. z. Konstanzer Häuserbuch II 1 S. 27 28ff. erscheint auch in Konstanz trotz gerichtlicher Fertigung und trotz Siegelung durch Amman und Rat in der ersten Hälfte des 14. Jahrhunderts regelmäßig nicht die Fertigungsbehörde, sondern der Veräußerer als Aussteller der Veräußerungsurkunden. Seit 1356 stellt jedoch nicht mehr der Veräußerer, sondern der Amman allein die Konstanzer Übereignungsurkunden aus.

[2]) So Prager StR. des 14. Jahrhunderts Art. 107 (Rößler, Dtsche. Rechtsdenkm. aus Böhmen und Mähren I [1845] S. 66).

[3]) Augsburger StR. Art. 74 § 2 (Chr. Meyer, Stadtbuch von A. [1872] S. 147).

[4]) Beispiel: U. 29. 1. 1671 (StA. 657): „Zu wahrem urkund dessen ist dieser kauf vor einem ehrsam rath zu M. under unden gesetztem dato ratificiert und auf mein des verkäufers beschehene dienst- und ernstliche pitt mit des ehrnvesten, fursichtig und wolweisen herrn Johann Öhlern stadtammans daselbst, angehenkten gewöhnlichen insigl amts halber . . . bekräftigt worden." Dazu vgl. Ratsprot. vom 29. 1. 1671.

[5]) Ähnlich in Konstanz (K. Beyerle, Konst. Häuserbuch II 1 S. 61).

[6]) U. 4. 3. 1456 (StA. 85): „Und zů zúgnússe und warem úrkund aller obgeschribner ding" bitten die Vergabenden den Stadtamman, daß er sein eigen Insiegel für sie und alle ihre Erben öffentlich an den Brief hänge.

richtung ursprünglich keine Voraussetzung für die Wirksamkeit der Grundstücksübertragung. Beim Fehlen einer Urkunde konnte der Beweis der vollzogenen Übereignung auch durch Zeugen geführt werden.[1]) Der Vorzug der Siegelurkunde bestand darin, daß sie dem Beklagten den Reinigungseid verlegte.[2]) Durch die Einführung des Besiegelungszwanges (bischöfliche Verordnungen vom 10. 11. 1452 und 6. 11. 1480)[3]) wurde die Ausfertigung einer vom Stadtamman besiegelten Veräußerungs- und Vergabungsurkunde zu einem notwendigen Bestandteile des Veräußerungs- und Übereignungstatbestandes erhoben. Sie hat diese Bedeutung auch beibehalten, nachdem während des Dreißigjährigen Krieges das Erfordernis der Genehmigung der Veräußerung durch den Rat eingeführt worden war.

II. Besiegelung. Die Besiegelung der Übereignungsurkunden durch den Stadtamman mit seinem Siegel[4]) bildete wohl schon vor der Durchführung des Besiegelungszwanges in M. die Regel. Aber auch noch später fehlt sie teilweise bei den Veräußerungsurkunden des Stadtherrn.[5]) In

[1]) Vgl. Schwsp. (W.) 34 über die Bedeutung der Leibgedingsbriefe: „Unde nimet er aber niht brieve, unde mac er danne zwêne man ze im gehaben, die daz sahen und hôrten, daz ez im die lihen, die sîn ze den selben zîten gewaltic wâren ze lihenne; unde sint joch die tot, die ez im gelihen hânt, und hât er ouch daz guot an sîner gewer: er behabet ez selb dritte dannoch. Unde hât er daz guot niht in siner gewer unde ist der tôt, der ez im dâ lêch: er muoz ez selbe sibende erziugen. Wir sprechen, daz brieve bezer sint danne geziuge. Wan geziuge die sterbent: sô belîbent die brieve immer staete unde hilfet ein tôter geziuge als wol dir als ein lebendiger." Münchener Stadtrecht Art. 53 (Ausgabe Auer 1840 S. 23): „umb wen man aber brief hat, der bedarf chains zeugen."

[2]) O. Gierke, Schuld und Haftung im älteren deutschen Recht (Gierke, Unters. 100. H. [1910]) S. 380.

[3]) Siehe ZGORh. A. F. 27 [1875] S. 20 und U. 6. 11. 1480 (StA. 144; s. unten S. 74 Anm. 1).

[4]) Beispiele U. 4. 3. 1456 (StA. 85), 7. 4. 1464 (StA. 103), 5. 2. 1472 (StA. 126), 28. 9. 1474 (StA. 134), 18. 9. 1475 (StA. 136). Gelegentlich siegelt der Veräußerer mit: U. 28. 9. 1474 und 18. 9. 1475 (a. a. O.); ähnlich in Konstanz (s. K. Beyerle, Konstanzer Häuserbuch II 1 S. 61).

[5]) U. von 1537 (StA. 273): Besiegelung durch den Bischof. U. vom

einzelnen Fällen ist die Urkunde durch den Amtsbürgermeister zu M. mit gemeiner Stadt Meersburg großem „Secret“[1]) oder vom Stadtschreiber[2]) besiegelt, vermutlich in Vertretung des verhinderten Stadtammans. „Umb besiglung des kaufbriefs zu pitten“, ist Sache des Veräußerers, der ja auch den „kaufbrief aufzurichten“ hat.[3]) Der Anspruch auf Aufrichtung oder Ausfertigung des Kaufbriefes kann vom Käufer nötigenfalls klagweise oder — z. B. gegenüber der Kaufpreisklage des Verkäufers — einredeweise geltend gemacht werden.[4]) Auch nach der Einführung der Ratifikation der Grundstücksveräußerungen durch den Rat stand die Besiegelung der Übereignungsurkunden dem Stadtamman zu.[5])

III. Eintragung in die Ratsbücher. Eintragungen von Grundstücksgeschäften in amtliche Bücher sind in M. vor dem 16. Jahrhundert nicht nachweisbar. Die ersten derartigen Einträge finden sich im Hefte der Meersburger Rats- und Gerichtsprotokolle von 1520—1527. Hier und in den folgenden Bänden der Protokolle von 1528—1532, 1549—1555 (StA.) sind die vom Stadtamman besiegelten Kauf-, Zins- und Schuldbriefe, Urkunden über Grundstücksverleihungen, Eheverträge und dergl. im Zusammenhang in einem besonderen, von den eigentlichen Rats- und Gerichtsprotokollen durch größere Zwischenräume leerer Blätter gesonderten Teil des Ratsbuches eingetragen; teilweise wieder-

---

31. 1. 1574 (StA. 386) über einen Grundstückstausch zwischen dem Hochstift Konstanz und der Stadt M., besiegelt vom Bischof Markus Sittich und dem „gemeinen Kapitel“.

[1]) U. 28. 3. 1664 (StA. 643). [2]) U. 22. 12. 1567 (StA. 368).

[3]) Über die Frage, wer im Falle der Ausübung der Burgerzugsgerechtigkeit um das Siegel zu bitten hat, vgl. das Urteil des Gerichts zu Hagnau vom 14. 4. 1566 (StA. 361).

[4]) Siehe die Urteile des Meersburger Gerichtsrats vom 6. 3. 1657 i. S. Olekher gg. Maldoner und vom 14. 5. 1657 i. S. Büechelin gg. Sögekhen (Ratsprotokollbuch 1657 StA.).

[5]) U. vom 1. 4. 1669 (StA. 654): „zu urkund dessen ist dieser tausch und wechsel vor einem ehrsamben rath zu Mörsburg ratificiert und uf mein . . . ansuechen mit des ehrnvesten fursichtig und wolweisen herrn Johann Öhler, stadtammans daselbs, angehengten gewöhnlichen insigel . . . amts halber becräftigt worden.“

holen sich diese Abteilungen in demselben Buch. Ein besonderes Contractenbuch, bestimmt nur für Einträge über Kauf-, Zins-, Schuld- und Eheverträge, Testamente, Schadlos-, Gewalts- und Lehrbriefe und dergl. ist aus den Jahren 1574—1597 erhalten (Pergamentband von 1158 S. StA.). Eine weitere Sonderung der Liegenschaftsgeschäfte, etwa nach der Art der Geschäfte oder nach der Lage der Grundstücke, ist im Meersburger Recht nicht durchgeführt worden. Vergleicht man die erhaltenen Kauf- und Vergabungsbriefe mit den auf sie bezüglichen Bucheinträgen, so fällt auf, daß in den Bucheinträgen regelmäßig die formelhaften Verzichts- und Währschaftsklauseln fehlen, die in den Urkunden einen großen Platz einnehmen. Ferner sprechen die Bucheinträge in dritter Person davon, daß der Veräußerer bekenne, „gefergget" oder „zu kaufen gegeben zu haben", wogegen die Veräußerungsurkunden vom Veräußerer selbst ausgestellt sind und in „Ich-Form" reden. Die Eintragungen in die ältesten Contracten- und Ratsbücher tragen das Gepräge von Fertigungsprotokollen.[1]) Dagegen sind die Einträge im Con-

[1]) Siehe Ratsprotokolle 1520—1527 Text S. 2: „Marti Mösch hat kofswyß gefergget Quirin Rassel dem bader, burger zu M., sin hus, hoffstatt und badestuben zu M. in der undern statt gelegen, stoßt an der statt ringkmur und an Jona Mirissin, für fry ledig anderst dann daz im . . . [unleserlich] hofstatt zins darab gat. Ist der kouff uber das geben und beschechen umb LXXII ℔ an lantwerung. Siglet aman Moldrich. Actum fritags vor pentecosten anno etc. XX." „Niclaus Friberger burger zu M. hat kofswise gefergget Hannsen Widmer sin hus und hof statt zu Stetten mitsampt dem bom garten und der mysti, stoßt an Steffan Brobst och an Peter Siffrid genant Rinschub und an Josen Wigernhuser, darab gat 3 β 6 ₰ dem verköffer. Ist der kauff darüber ledig beschechen umb 19 ℔ ₰ landtwärung. Siglet aman Moldrich. Actum montags nach Trinitatis anno etc. XX." S. 7: „Peter Dystel, müller zue Horlachen in M.er gericht gesessen, bekennt, kofswyse gefergget haben sin tail recht und gerechtigkait an obgemelter mulli zue Horlachen minen gnedigen herrn hern Gerwigen abt zu Wingarten und demselben gotzhus und ist der kouff darumb beschechen umb LX ℔ an muntz landtwerung. Sigelt aman Moldrich. Actum mitwuchen vor Johannis Bapt. anno etc. XX." Mit dem Eintrag „1524 zinstag nach Sant Anthoni" (S. 155ff.) beginnt eine neue Schreiberhand; damit wechselt auch die Bezeichnung des Veräußerungsgeschäfts. Es heißt nun nicht mehr „fergget kofswise" u. dgl., sondern „git zu

tractenbuch von 1574—1597 anscheinend knappe, die Ausfertigung der Fertigungsbriefe vorbereitende Aufzeichnungen, die der Stadtschreiber gelegentlich der Anmeldung der geplanten Fertigung durch die Parteien[1]) sich machte, damit er bis zur mündlichen Verhandlung vor dem Amman und Rat die darüber auszuhändigende Urkunde schon anfertigen konnte.[2]) Gegen ihre Eigenschaft als Protokolle spricht schon der Umstand, daß ihre Reihenfolge im Buch sich nicht mit der Zeitfolge der Fertigungsdaten deckt. Für den dinglichen Rechtserwerb waren diese Eintragungen belanglos. Sie bezweckten wohl auch nicht, das Gedächtnis der Gerichtsbank (Rat) zu stützen, da das Gerichtszeugnis in Süddeutschland eine geringe Rolle spielte.[3]) Möglicherweise dienten die Einträge gelegentlich als Stütze für den Nachweis der Echtheit der Kaufbriefe oder als Grundlage für die Neuausfertigung verlorengegangener Übereignungsurkunden. Die Mitteilung von Auszügen aus den Contracten- und Ratsprotokollbüchern an das Hochstift[4]) sollte wohl in erster Reihe den Eingang des Richtviertels sicherstellen. Nach Einführung der Ratifikation wurden die Einträge über Veräußerungen und Vergabungen den allgemeinen Ratsprotokollen einverleibt.[5])

IV. Ein- und Ausschreibung in den Zinsbüchern der Zinsherren. Nach dem Meersburger Stadtrecht war der Veräußerer verpflichtet, falls das veräußerte Grundstück mit einem Hofstattzins oder sonstigen Zins belastet war, sich im

kauffen". Dagegen finden sich im Contracten- und Ratsprotokollband 1528—1532 wieder die Ausdrücke „hat kouffwise gefertiget" oder „fertiget kofswise" neben „übergeben in kouffswis".

[1]) Vgl. Ratsprot. 5. 3. 1582: „angeben beim stadtschreiber".

[2]) Ähnlich für Konstanz K. Beyerle, Konst. Häuserbuch II 1 S. 41ff.; S. 68.

[3]) K. Beyerle a. a. O. S. 41.

[4]) Vgl. Randvermerk am Schlusse des Prot. über die Ratssitzung vom 1. 8. 1730: „Bis hie hero seind die inner dem Etter ergangene Käufe extrahiert und zur hochfürstlichen Untervogtei überliefert worden."

[5]) Ähnlich in Pfullendorf; s. A. Mayer, Beiträge z. Gesch. d. bad. Civilrechtes bis zur Einführung des neuen Landrechts S. 48.

Zinsbuch des Stadt- oder sonstigen Zinsherrn aus- und den Erwerber einschreiben lassen.[1]) Daß diese Bestimmung tatsächlich beobachtet wurde, ergeben die Meersburger Zinsbücher des Hochstiftes Konstanz[2]); in ihnen wurde am Rande neben dem Namen des als Zinsschuldner eingetragenen ursprünglichen Eigentümers der Name des Grundstückserwerbers nachgetragen.

12.

Ratifikation der Veräußerungsgeschäfte.

Gewisse Sonderfälle von Liegenschaftsgeschäften bedurften von alters her der Genehmigung des Rates, so Ver-

---

[1]) Bischöfliche VO. vom 6. 11. 1480 (StA. 144): „Item es soll auch ain aman alle keuf besiglen und soll der verkeufer dem zinsherrn den zins angeben, sich aus- und den keuffer ein haissen schreiben.“ Diese Bestimmung ist fast wörtlich der entsprechenden Vorschrift des Abkommens zwischen dem Bischof Heinrich von K. und der Stadt Markdorf vom 22. 9. 1444 (StA. Markdorf Nr. 42) entlehnt. Ausführlicher StR. 1584 Satzung der liegenden Güter § 10: „Item welcher burger oder einwohner zu Mörspurg güetter in dem etter und heuser in der statt M. verkaufen, dieselben sollen es in dem negsten monat nach solchem verkaufen unsers gnedigisten herrn von Costanz etc. ambtman im schloss zue M. anzaigen, sich aus und den keufer einschreiben lassen bei bueß drey pfund pfenning und sollen auch solche verkeufer unserm gnedigisten fürsten und herrn zu Costanz uf den nachvolgenden herbst das richtviertel geben. Gleichfals sol es mit gemainer statt, den gottesheusern, samblung und armen leuthen alhie gehalten werden, so ainer ain guet verkauft, darab oberzehlten gottsheusern, gemainer statt oder armen leuten boden-, weingelt oder fruchtzins get, derselbig sol innerhalb aines monates an orten, dahin der zins gehört, das anzaigen, sich aus und den keufer einschreiben haissen bei obgemelter pen und straf 3 𝔲𝔤 ₰.“ § 11: „Item welcher burger, einwohner oder hinderseß güetter inner oder ußerhalb dem etter in Mörspurgischen gerichten gelegen verkaufen oder aber ainer oder mehr guetter erblich oder in ander weg an sich bringen wurden der oder dieselbigen sollen es gleicher gestallt im negsten monat nach solchem verkaufen oder angefallnen erb unsers gnedigsten fürsten und herrns ambtman im schloß, auch gemainer statt, den gottsheusern, samblung und armen leuten pflegern, dahin er dann ewig boden- ald ablößige zins zinset, anzaigen, sich aus- und den keufer oder dem solcher erbfahl zuegestanden, einschreiben lassen bei obbemelter peen und straf.“

[2]) Siehe § 1 III 5.

fügungen des Mannes über das Frauengut[1]) und Verfügungen des Gewalthabers über Liegenschaften des Kindesguts.[2]) Auf alle Veräußerungen ausgedehnt wurde diese Genehmigungsbedürftigkeit anscheinend erst im Jahre 1638. Das Protokoll der Ratssitzung vom 29. 9. 1638 bemerkt: „Herr Bg (= Bürgermeister) Raßler bringt vor, daß jüngst als von einem ersamen Rat deputierte bei H. Obervogt Welsern zue Costantz gewesen und anbracht haben: . . . (3.) so seie ratsamb, daß alle die keuff- zinsbrief und allerhand contractus und dergleichen ad ratificantum [so!] vor obrigkeit angebracht gemacht werden.“ Offenbar hat der Obervogt dieser Regelung zugestimmt; denn gleich in derselben Ratssitzung wurde ein Kauf „ratifiziert“.[3]) Seit dem 17. Jahrhundert führen auch andere Bodenseestädte die Genehmigung der Veräußerungsgeschäfte durch den Rat ein. Wir finden diese Ratifikation im 18. Jahrhundert allgemein, namentlich in Konstanz[4]), Überlingen[5]), Markdorf[6]) und Pfullendorf.[7]) Gerichtliche oder oberamtliche Bestätigung von Veräußerungen kommt aber auch auf dem platten Lande im Linzgau,

---

[1]) StR. 1584, Satzung der liegenden Güter § 2 (s. § 10 I).

[2]) Vgl. Ratsprot. 12. 5. 1633: „Heut dato ist vor einem ersamen rat ein schreiben von der mueter und schwestern des gotteshaus, armehaus genannt, in Überlingen abgelesen worden, darin man vermelt, daß man Caspar Schorpen künder güeter nit solle verendern oder verkaufen, darauf aber von einem ersamen rat erkent, daß der beschehene kauf gegen burgermeister Rasler soll ratificiert sein.“

[3]) Ratsprot. 29. 9. 1638: „Mathias Mayer, cronen würt, pittet ihme den kauf, welchen er gegen Jacob Mayern, jägern, mit dem garten Hinterberg getroffen hat, zue ratificirn, jedoch bei disem kauf verkäufer und käufer den befreundten und burgern die zugsgerechtigkeit vorbehalten haben. Urthel: Ist ermehrt worden, daß der kauf dergestalt ratificirt, daß er käufer sich vermög künftiger indulti reversiren und verkäufer von den 100 taller abzug geben sol 18 fl.“

[4]) K. Beyerle, Konstanzer Häuserbuch II 1 S. 48.

[5]) Überlinger StR. von 1707 Tit. 21 § 1 (Oberrhein StR. II 2 S. 635). Überlinger Contractenprotokollbücher des 18. Jahrhunderts (StA. Überlingen). Vgl. dazu A. Mayer, Beiträge zur Gesch. d. bad. Civilrechtes bis zur Einführung des neuen Landrechtes S. 45.

[6]) Siehe die Contractenbücher des 18. Jahrhunderts (StA. Markdorf) sowie A. Mayer a. a. O. S. 35.

[7]) A. Mayer a. a. O. S. 48.

namentlich in der Grafschaft Heiligenberg, in der Herrschaft Ittendorf und im Gebiet des Reichsstiftes Salem[1]), sowie in anderen deutschen Gegenden auf.[2])

Die Genehmigung des Veräußerungsgeschäftes durch Amman und Rat wird im 17. und 18. Jahrhundert meist als „Ratification“ und „ratificieren“ bezeichnet, ganz vereinzelt auch als „adprobieren“. Gleichbedeutend damit werden auch deutsche Ausdrücke verwendet, sei es allein, sei es in formelhafter Verknüpfung mit diesen Fremdwörtern, z. B.: „guethaissen“[3]), „guet haissen und wol befinden“[4]), „ratificieren und guethaissen“[5]), „guet befinden und ratificiren“[6]), „für genehm halten“[7]), „confirmiren und bestattigen“[8]). Im Anfange des 19. Jahrhunderts herrschen deutsche Ausdrücke vor wie „genehmigen“[9]), „gerichtlich bestätigen“[10]), „gerichtliche Bestätigung“[11]).

Der Genehmigung des Rates bedürfen nicht nur Kauf-, sondern auch Tausch- und Schenkungsverträge über Liegenschaften, auch Verkäufe durch und an den fürstbischöflichen Stadtherrn.[12])

Das Ratifikationsverfahren ist wie das mittelalterliche Fertigungsverfahren ein gerichtliches Verfahren. Daher haben die Vertragsparteien weiterhin ihre Anträge und ihr sonstiges Vorbringen durch „erlaubte Fürsprechen“ vor-

---

[1]) A. Mayer a. a. O. S. 111f., 36, 43.

[2]) Siehe O. Gierke, DPR. II. Bd. S. 282; O. Stobbe, Die Auflassung des deutschen Rechts (Jherings Jahrb. 12. Bd. [1873]) S. 220ff.

[3]) Ratsprot. 30. 8. 1640, 2. 3. 1673, 22. 5. 1674, 11. 9. 1721.

[4]) Ratsprot. 12. 7. 1674.

[5]) Ratsprot. 14. 5. 1671, 4. 3. 1721.

[6]) Ratsprot. 21. 2. 1675.

[7]) Ratsprot. 6. 3. 1687.

[8]) Ratsprot. 12. 5. 1633.

[9]) Ratsprot. 8. 11. 1800 (Rats- und Gerichtsprotokollbuch 1800 Bl. 50), Ratsprotokollbuch 1807 S. 332 Nr. 229.

[10]) Ratsprot. 1. 3. 1806 (Ratsprotokollbuch 1806 S. 60f.), Ratsprotokollbuch 1807 S. 335 Nr. 232.

[11]) Ratsprotokollbuch 1806 S. 61.

[12]) Siehe Ratsprot. 23. 3. 1683; U. 30. 6. 1721 (StA. 711) und Ratsprot. vom selben Tage.

tragen zu lassen[1]), widrigenfalls ihr Antrag von vornherein zurückgewiesen wird.[2]) Daher bedürfen die veräußernden Frauen der Mitwirkung eines Gerichtsvogts[3]) und wird noch im Anfang des 19. Jahrhunderts von „gerichtlicher Bestätigung“ und „gerichtlich genehmigen“ gesprochen.[4]) Erforderlich ist die Anwesenheit beider Parteien[5]), die ihren „Kauf dem Herkommen gemäß zu gemeiner Stadt Protokoll angeben“.[6]) Der Antrag auf Genehmigung der Veräußerung kann vom Verkäufer[7]), vom Käufer[8]) oder von beiden Teilen gemeinsam[9]) ausgehen. In der Verhandlung können Dritte, deren Rechtsstellung durch die Veräußerung in Mitleidenschaft gezogen wird, der Erteilung der Veräußerungsbestätigung widersprechen.[10]) Während im mittelalterlichen

---

[1]) Ratsprot. 19. 3. 1648, 25. 1. 1649, 15. 3. 1649, 26. 1. 1654, 11. 9. 1721.

[2]) Ratsprot. 11. 9. 1721 i. S. des Kaufvertrags zwischen Joh. G. Baur und Magdalena Scheggin: „Weilen sie Magdalena nicht zu gegen, auch sothanen Kaufes halber keinen Anwaldt bestellet, vil weniger, daß sie bevogtet wäre, so könne man den Kauf dermahlen noch nicht guthaißen. Es komme also dahin an, was sie allenfalls vor einen Vogt begehre, umb ihro selbigen von Obrigkeits wegen verordnen zu können, welcher alsdann gleichwohlen das behörige wegen ihro beobachten möge . . .“

[3]) Siehe Ratsprot. 25. 1. 1649.

[4]) Ratsprotokollbuch 1807 S. 332 Nr. 229.

[5]) Ratsprot. 24. 3. 1659 betr. Kaufvertrag zwischen Kolb und Brunner: „Beschaid. Weil der verkäufer weder selbst noch ein anwalt erschinen, als ist die ratification für dismal eingestelt worden, Brunner [= Käufer] möge gleichwohl mit pawung des garten fürfaren.“ Ratsprot. 11. 9. 1721.

[6]) Ratsprot. 30. 6. 1721 (Verkauf eines Grundstücks durch die hochfürstliche Untervogtei Meersburg an Leutlinger).

[7]) Ratsprot. 7. 3. 1645 (Kaufvertrag zwischen Zindlin und Fürstbischof); Ratsprotokollbuch 1790 S. 72.

[8]) Ratsprot. 23. 2. 1640 (Kaufvertrag zwischen Witwe Schorpp und Matheus Obser).

[9]) Ratsprot. 10. 2. 1642, 19. 3. 1648, 25. 1. 1649.

[10]) Siehe Verkaufsurkunde vom 14. 5. 1671 (StA. 660) sowie den dazu gehörigen Eintrag im Ratsprotokoll vom 14. 5. 1671: „Uber weyl. des ehrwürdigen herrn Johann Jacob Schlegels, gewesten Caplans seligen zu Costantz hinderlassene erben gesetzte vögt . . . halten an, denjenigen kauf, welchen sie wegen eines rebgarten im Dorner per 450 fl.

gerichtlichen Fertigungsverfahren der Rat bloß die Rechtmäßigkeit des Veräußerungs- und Übereignungsgeschäftes zu prüfen und durch Urteil festzustellen hatte, wird im Ratifikationsverfahren des 17. und 18. Jahrhunderts nicht bloß die Recht-, sondern auch die Zweckmäßigkeit und Angemessenheit des Veräußerungsgeschäftes geprüft[1]), z. B. ob der Kaufpreis nicht ungebührlich hoch ist, ob nicht durch die Veräußerung die Gläubiger des Veräußerers benachteiligt werden usw. Die Vertragsparteien haben hier nicht wie im mittelalterlichen gerichtlichen Fertigungsverfahren bei Erfüllung der rechtlichen Voraussetzungen und Erfordernisse des Übereignungsgeschäfts einen Rechtsanspruch auf Erlassung des die Rechtmäßigkeit feststellenden Urteils und

getroffen und zwar mit denen weyl. herrn Georg Leutens, gewesten burgermeistern zu Markdorf selig gelassenen erben zu ratificiren. Herr Johann Meßmer opponiert sich und sagt, obgedachter garten sei ihme verrückburgschaftet, hoffe, man werde die ratification nit vorgehen lassen, so lang und vil, bis die Waltzische obligation redimiert und heraus gegeben werde. Die Schleglischen vögt erbieten sich, in die des weyl. herrn Georg Leüthen seligen fuosstapfen zu treten und daran zu sein, damit erster tage die obligation von dem Waltczen abgelöst und an die hand gebracht werde. Beschaid: Die vögt sollen ihres anerbietens halber anloben und herrn Johann Meßmer gedachte garten so lang und vil pro hypotheca verbleiben, bis die hauptobligation von denen Waltczischen ausgefolgt werde. Entzwischen solle die ratification so lang und vil herr Meßmer nit zufrieden, suspendiert und eingestellet sein. Sobald aber die obligation in handen, solle alsdann der kauf eo ipso ratificiert und guet gehaissen sein." — Ratsprot. 27. 3. 1730: „Michael Knecht von Stetten verkauft gegen Mathiaß Freyen allda . . . zwei Stück Reben im unteren Bomberg per 155 fl. Die Bezahlung des Kaufschillings solle par beschehen. Hanß Georg Foltz als Vogt seiner, des Knechts, Kinder anderter Ehe protestiert darwider mit Bitt, den Kauf nicht zu ratificieren, weil auf soliche Art das Vermögen nach und nach zu Grunde gehe. Knecht meldet, es gehe die Kinder dieser Rebgarten nichts an, seye sein Gut, und producirt mithin die Teilung. Bescheid: „Der Kauf ist ratificiert . . ."

[1]) Vgl. über entsprechend weitgehende Prüfungspflicht in anderen Gebieten Stobbe a. a. O. S. 234ff.; K. F. Reinhardt, Das Land-Recht des Königreichs Württemberg 2. Tl. (1821) S. 244ff.; C. G. Wächter, Gesch., Quellen u. Lit. d. Württemb. Privatrechts 1. Abt. (1839) S. 305ff., 489f.

auf Ausstellung einer Siegelurkunde. Vielmehr hängt es vom freien Ermessen des Rates ab, ob er die Genehmigung erteilen oder versagen will. Die das Verfahren abschließende Entscheidung des Rates wurde bei Einführung der Ratifikation zunächst weiterhin als „Urthel"[1]), aber schon seit 1640 als Bescheid oder Beschluß („beschaid", „resolutum", „conclusum") bezeichnet. Sie lautet entweder 1. auf Erteilung der Genehmigung, sei es unbedingt[2]), sei es unter Bedingungen[3]), Auflagen[4]) und Vorbehalten[5]) oder unter Ab-

[1]) Ratsprot. 29. 9. 1638 (s. oben S. 75 Anm. 3).

[2]) Beispiel: Ratsprot. 26. 1. 1654: „Ist dieser kauf von einem ersamben rat ratificiert worden." „Ist dieser tausch gebetenermassen ratificiert worden."

[3]) Ratsprot. 29. 1. 1671: „Ist ratificiert mit der condition, daß die bruederschaft (= die Erwerberin „Erty-Bruederschaft Unser lieben Frauen und Sanct Sebastiani") vermög verglichs in steuerbaren beschwerden und anlagen verbleiben solle." Ratsprot. 29. 4. 1640: „Der kauf ist dergestalt ratificiert, wan aber einer oder anderer schuld gläubiger kemen und darauf forderung suochen möchte, daß der kauf nichts sein soll und verkäufer den käufer schadlos halten."

[4]) Erstattung der rückständigen Steuern: „Ist dergestalten ratificirt worden, daß aus diesem kauf die ausständigen steuren abgestattet werden sollen neben dem abzug, so uber die schuld der statt M. gebüren tuet" (Ratsprot. 21. 2. 1675). Bezahlung der Schulden des Verkäufers aus dem Kaufpreis: „Der kauf ist ratificirt, jedoch mit dem beisatz, daß ihme Knecht [= Verkäufer] das kaufschillingsgelt nicht in seine hand gegeben, sondern darmit die schuldgläubiger von ihm herrn anwalt Mayer [= Anwalt des Käufers] in beisein des Michael Knecht befridiget werden" (Ratsprot. 27. 3. 1730). Hinterlegung des Kaufschillings: „Werde die angezeigte Kaufhandlung ihres ganzen Inhalt nach andurch gerichtlich bestätigt und dem Käufer aufgegeben, den Kaufschilling per 110 fl. 30 x nach Umfluß von 4 Wochen zu obrigkeitlichen Handen zu hinderlegen" (Ratsprotokollbuch 1807 S. 335 Nr. 232).

[5]) Häufig Vorbehalt der Zugsgerechtigkeit für die Bürgerschaft, mitunter auch die „Mayerschaft" der in den Meersburger Gerichten liegenden Dörfer, z. B. Ratsprot. 10. 2. 1642, 4. 3. 1721, Ratsprotokollbuch 1790 S. 72. Nicht selten wird dabei die Frist für die Ausübung des Zugrechts über die in der bischöflichen Verordnung vom 19. 11. 1517 Art. 3 (s. oben § 9 II) festgesetzte Dreimonatsfrist hinaus erstreckt, z. B. auf Jahr und Tag (Ratsprot. 6. 3. 1687 betr. Kaufvertrag zwischen dem Kaiserl. Vizekanzler Fr. Chr. Raßler von Bammerschwag und dem Kloster Roth; s. § 9 S. 64 Anm. 1) oder auch — beim Verkauf an „Ewigkeiten" — für alle Zeiten (U. 22. 6. 1693 [StA. 693]; Ratsprot.

änderung der Vertragsbestimmungen, z. B. durch Ermittelung eines Schätzungswertes[1]); oder 2. auf endgültige Versagung der Genehmigung, z. B. wegen mangelnder Sachlegitimation des Veräußerers[2]) oder wegen Gläubigerbenachteiligung[3]); oder 3. auf bloß vorläufige Zurückweisung bis zur Behebung von Hindernissen[4]) oder aus anderen Gründen.

---

22. 6. 1693: „Beschaidt. Man wolle es zwar geschehen lassen, jedoch werde anbei der Stadt und Burgerschaft das ius retractus zue ewigen Zeiten vorbehalten"). Vorbehalt des Zugrechts für die „freundschaft" oder die „befreundten": Ratsprot. 21. 2. 1695 und 26. 4. 1695.

[1]) Vgl. Ratsprot. 10. 2. 1642: „Betr. den Kauf gegen dem Gotteshaus Samblung ist, weilen der acker dermalen nit sovil wert, selbiger dergestalt ratificiert, daß der acker zuvor durch unparteiische schatzung taxiert, auch dergestalt der kauf hiemit adprobiert, auch so . . . ein burger diesen acker ziechen wolte, in solcher taxation zue ziechen macht haben." Ratsprot. 12. 5. 1698: „Weil zu vernehmen, daß der kauf um etwas zue hoch, als solle der burgerschaft zum besten die aestimation ergehen, worab sich verkäufer beschwert und um dilation gebeten."

[2]) Ratsprot. 19. 6. 1656: „Stengel hat anno 1646 sein teil wißwax im Jauchenbach umb 36 fl. zue kaufen geben und aniezt seines schwagers theil in Österreich Jacob Bölers vier meil wegs von Wien umb 40 fl., dann er vermutlich tot." Bescheid: „Weil man gewüsse nachrichtung, das des Stengels schwager im closter zum Hailig Creuz in Österreich noch lebendig und 4 kind habe, könnde man disen kauf nit ratificieren, bis er schein und urkund vorweise, daß der schwager tot und die seinigen; vor und ehr werde die ratification nit ervolgen."

[3]) Ratsprot. 28. 3. 1650: „Ist die ratification dises kaufes, weil es des Zindelins [= Verkäufer] creditoribus nachteilig sein möchte, abgeschlagen worden." Ratsprot. 23. 2. 1640: „Weil der kauf per 320 fl. beschehen, aber vermög des gantgerichts protocoll mehrere parteien uf das haus per 434 fl. 4 Batzen gewiesen wurden, also hott [man] den kauf dermal nit ratificieren können."

[4]) Beispielsweise wegen fehlender Bevogtung der veräußernden Frau (Ratsprot. 11. 9. 1721), wegen Abwesenheit des Verkäufers (Ratsprot. 24. 3. 1659). Aussetzung bis zur Barzahlung des „Abzugs": „Wann der abzug, wie herkommen und gebräuchlich, gemeiner statt M. beim ersten termin bar bezahlt werde, solle der kauf, zuvor aber nit, ratificiert werden" (Ratsprot. 19. 3. 1648). Zurückweisung bis zur Einwilligung des Verkäufers in die Aufnahme vom Rat gewünschter Vertragsklauseln: Bescheid, daß dieser Kauf nicht ratificiert werde, „es seye dan sach, das Verkäufer ruckburg verbleiben wolle" (Ratsprot. 12. 1. 1694). Siehe auch oben S. 77 Anm. 10.

Die Erteilung der Ratifikation und gewöhnlich auch die dabei getroffenen Klauseln werden in den Veräußerungsbriefen erwähnt.[1])

13.
Unwirksamkeit des Übertragungsgeschäftes.

Eine ganze Reihe von Voraussetzungen, Handlungen und Förmlichkeiten muß erfüllt sein, damit der sachenrechtliche Erfolg des Eigentumsüberganges eintritt, damit das Übereignungsgeschäft, wie die mittelalterlichen Quellen des Linzgaues und anderer alemannischer Gebiete sich auszudrücken pflegen, „kraft und macht hat".[2]) Fehlen diese Erfordernisse ganz oder teilweise, oder sind die bei der Übereignung vorgenommenen Handlungen fehlerhaft, so wird der erstrebte Erfolg nicht erreicht; das Übereignungsgeschäft ist dann unwirksam. Möglich ist aber auch, daß durch den Eintritt einer auflösenden Bedingung, die dem Veräußerungsvertrag oder der Ratifikation[3]) beigefügt ist, der zunächst herbeigeführte Erfolg mit rückwirkender Kraft wieder wegfällt. Endlich kann auch ein schuldrechtlicher Veräußerungsvertrag, der als solcher mangelfrei ist, durch den Rücktritt des einen oder anderen Vertragsteils wieder aus der Welt geschafft werden, solange er nicht durch die Fertigung vor dem Amman und Rat „vollendet" ist.[4])

Die Meersburger Quellen bedienen sich zur Bezeichnung der Unwirksamkeit eines Grundstücksübertragungsgeschäfts

---

[1]) U. 7. 8. 1645 (GLA. UA. K.-R. Spec. M. 5/421): „Und des zue wahrem urkundt ist dißer kauff von oberkeit wegen ratificiert und mit gemainer statt Mörspurg anhangendem secret insigel becräftigt worden." U. 14. 5. 1671 (StA. 660): „Und dessen zu wahrer urkund ist dieser kauf unter unden gesetztem dato vor einem ersamen rat der statt M. ratificirt und auf mein des verkäufers beschehene dienst- und ernstliche pitt mit des ehrenvesten fursichtig und wohlweisen herrn Johann Öhler stattammans daselbst angehenktem gewohnlichen insigel . . . amts halber bekräftiget worden."

[2]) Diese Wendung findet sich häufig auch in Meersburger Urkunden. Beispiele: U. 17. 10. 1463 (StA. 101), 21. 7. 1522 (StA. 233).

[3]) Vgl. Ratsprot. 29. 4. 1640 (s. oben § 12 S. 79 Anm. 3).

[4]) Siehe § 4 II (S. 8 f.).

insbesondere der Ausdrücke: „unchreftig, vernicht sein“[1]), „kain kraft, würkung noch furgang haben“[2]), „gänzlich kain kraft noch bindung haben“[3]), „nicht gültig“ sein.[4])

Als Hauptfälle der Unwirksamkeit begegnen: 1. die Formnichtigkeit. Daß die Nichtbeobachtung der vorgeschriebenen Förmlichkeiten die Unwirksamkeit des Geschäftes nach sich zieht, ergibt sich schon durch den Umkehrschluß aus den häufigen Formeln, wonach die Übereignung geschehen sei „mit allen worten werchen, raten und getäten, so von recht darzu gehorten und notdurftig waren“[5]) und ähnlichen.

2. Auch Willensmängel sowie das Fehlen der geistigen oder leiblichen Gesundheit beeinträchtigen die Wirksamkeit der Grundstücksübertragung. Daher die zahlreichen Wendungen, die das Vorhandensein des freien Willens, der Überlegung, der geistigen und leiblichen Gesundheit des Veräußernden oder Vergabenden ausdrücklich hervorheben.[6]) Im besonderen wird in einem Rechtsstreit von 1728 die Nichtigkeit eines Tauschvertrags wegen Fehlens der Einigung (Dissens) vom Meersburger Rat anerkannt.[7])

---

[1]) Prot. der Ratssitzung vom Donnerstag vor Katharina 1520 (Rats- und Gerichtsprotokolle 1520—1527); s. oben S. 53 Anm. 2.

[2]) Fürstbischöfl. VO. vom 31. 12. 1555 (StA. 322); s. oben S. 55.

[3]) StR. 1584, „Satzung der ligenden Guetter“, §§ 1, 3.

[4]) Ratsprot. 9. 4. 1728 i. S. Ungricht gegen Seyfried.

[5]) U. 28. 9. 1474 (StA. 134).

[6]) U. 25. 4. 1335 (StA. 3): „unbetwngenlich mit gesunden liben und gutem wizzen.“ U. 28. 8. 1420 (StA. 35): „mit wolbedachtem sinne und mutte.“ U. 24. 7. 1438 (StA. 55): „in gesunthait des libes, wolberautenlich und zu den ziten, do ich das wolgetun mocht.“ U. 4. 3. 1456 (StA. 85): „wolbedächt in gesunthait libes und gemutes gar wol berauten.“ U. 17. 10. 1463 (StA. 101): „mit fryem willen uffgeben.“ U. 5. 4. 1487 (StA. 152): „mit guter zyttiger vorbetrachtung, gesunds lybs und guter vernunft mit dhainen geverden hindergangen.“ U. 13. 11. 1497 (StA. 166): „gesunds libs auch wolbedachts syns und muts.“ U. 16. 11. 1508 (StA. 192): „fryes aigens willens, gesunds libs mit guter vernunft wolbetrachtet.“ U. 5. 2. 1521 (StA. 224): „wissentlich und wolbedacht in zit und tagen, do ich söllichs gewalthabenklich onverstrickt menngklichs und by gesunthait lybs und vernunft wol thon konnd mocht und ze tund fug, recht, stund und wyl hatt“.

[7]) Ratsprot. 9. 4. 1728 i. S. Ungricht gg. Seyfried.

3. Verbotswidrigkeit. Nichtig sind Veräußerungen durch die Bürger an die Tote Hand oder an Ortsfremde.[1])

4. Die Nichtigkeit der Übereignung bei Fehlen oder Nichtigkeit des schuldrechtlichen Grundgeschäfts folgt aus der damals allgemein angenommenen Abhängigkeit des dinglichen Übertragungsgeschäftes vom Zustandekommen eines wirksamen Grundgeschäftes.[2])

5. Daß auch die Veräußerung durch einen Nichtberechtigten unwirksam war, ist anzunehmen.

Diese Unwirksamkeit war regelmäßig von selbst eintretende Nichtigkeit. Das unwirksame Geschäft wurde als rechtliches Nichts behandelt. Doch finden sich in späterer Zeit in der Rechtsprechung des Meersburger Rats auch Ansätze zur Anerkennung anscheinend bloß vernichtbarer Rechtsgeschäfte.[3]) Ob durch die Fertigung vor dem Rat oder durch die Bestätigung durch den Rat und die Ausfertigung einer vom Stadtamman besiegelten Übereignungsurkunde die Unwirksamkeit geheilt werden konnte, geht aus den Meersburger Quellen nicht hervor. Im Innenverhältnis zwischen dem Veräußerer und Erwerber dürften, da die Fertigung das „staete machen" bezweckt, grundsätzlich nach der rechtskräftigen Erlassung des die Rechtmäßigkeit feststellenden Urteils Einwendungen gegen die Recht- und Ordnungsmäßigkeit der Übereignung nicht mehr zulässig gewesen sein. Dagegen kann dieses Urteil die Unwirksamkeit einer Übertragung im Außenverhältnis gegenüber Dritten, z. B. im Falle der Übereignung durch den nicht ermächtigten Nichteigentümer nicht geheilt haben; dazu war vielmehr der Erwerb der rechten Gewere notwendig.[4])

[1]) Beschluß von Rat und Gemeinde Donnerstag vor Katharina 1520 (Rats- und Gerichtsprotokolle 1520—1527), Bischöfl. VO. vom 31. 12. 1555 (StA. 322); s. oben § 9 II.

[2]) Siehe § 4 I (S. 3 Anm. 1).

[3]) Ratsprotokollbuch 1806 S. 61: Beschluß: „Wäre der angezeigte Kauf aus dieser Ursache zu annullieren und aufzuheben, weil die in Frage liegenden Reben im Bengel nach der bestehenden Verordnung vorerst entweder an die Spitalpflege oder an einen hiesigen Bürger feilgeboten werden müssen."

[4]) Vgl. dazu oben § 7 S. 37.

14.

Abgaben und Kosten beim Liegenschaftswechsel.

An den Liegenschaftswechsel knüpfen verschiedenartige Abgaben und Leistungen an, welche die Vertragsparteien oder die eine von ihnen an dritte Personen zu bewirken haben:

1. Der Weinkauf, wie schon erwähnt, vermutlich hervorgegangen aus der Bewirtung der zugezogenen Kaufzeugen; er war in M., Überlingen und Markdorf bis zur Einführung des badischen Landrechts (1809) üblich.[1])

2. Das Richtviertel. Die Verpflichtung zur Entrichtung des Richtviertels ist festgelegt im Stadtrecht von 1584 Satzung der liegenden Güter § 10[2]); sie wird auch in den Meersburger Zinsbüchern des Hochstifts Konstanz von 1456 und 1557[3]) sowie mehrfach in den Ratsprotokollen erwähnt.[4]) Empfänger ist der Stadtherr (fürstbischöfliche Untervogtei Meersburg).[5]) Entrichtungspflichtig ist nach dem Stadt-

---

[1]) Siehe oben § 4 II (S. 6 f.).

[2]) „Item welcher burger oder einwohner zue Mörspurg güetter in dem etter und heuser in der statt M. verkaufen, dieselben sollen es in dem negsten monat nach solchem verkaufen unsers gnedigisten herrn von Costanz etc. ambtman im schloss zue M. anzaigen, sich aus und den keufer einschreiben lassen bei bueß drey pfund pfenning und sollen auch solche verkeufere unserm gnedigisten fürsten und herrn zu Costanz uf den nachvolgenden herbst das richtviertel geben."

[3]) Meersburger Zinsrodel des Hochstifts Konstanz von 1456 (GLA. Berain-Sammlung Nr. 4673) Bl. 18: „Item welicher ouch ain gůt verkaufft in dem obgeschriben ether gelegen von húser oder garten, der git davon ainem herrn das richt fiertel." Meersburger Urbar des Hochstifts Konstanz von 1557 (GLA. Berain-Sammlung Nr. 4675): „Item welcher ain gut in der statt M. oder in dem etter gelegen verkoufft, es seyen heuser oder garten, derselbig verkouffer ist schuldig zu geben ain fiertel win zu richt fiertel."

[4]) Beispiele: Ratsprot. 5. 10. 1673, 13. 12. 1760, Ratsprotokollbuch 1806 S. 61.

[5]) Ratsprot. 13. 12. 1760.

recht von 1584 und den Meersburger Zinsbüchern der Verkäufer. Doch übernimmt vielfach im Kaufvertrag der Käufer die Leistung des Richtviertels.[1]) Im Falle der Ausübung des Burgerzugrechts hat der Züger das Richtviertel zu entrichten.[2]) Den Gegenstand der Leistung bildet ein Viertel Wein.[3]) Leistungszeit ist der auf die Veräußerung folgende Herbst.[4]) Das Meersburger Richtviertel ist offenbar hervorgegangen aus der Handänderungsgebühr (Ehrschatz), die zur Zeit, als die Bodenleihe zu Marktrecht sich noch nicht in Zinseigentum umgewandelt hatte[5]), von den veräußernden Inhabern der Hofstätten und Weingärten im Veräußerungsfalle zu entrichten war. Daraus erklärt sich auch die Entsprechung des Richtviertels, das nach der Handfeste des Abtes Ulrich von St. Gallen für die Stadt St. Gallen von 1272/73 § 1[6]) bei der Übertragung städtischer zu Erbleihe ausgegebener Grundstücke zu leisten war. Gleichartige Abgaben kommen auch in Radolfzell und Arbon vor.[7])

---

[1]) Ratsprotokollbuch 1806 S. 61. [2]) Ratsprot. 13. 12. 1760.

[3]) Nach K. Beyerle, Konst. Häuserbuch II 1 S. 25 altes Maß, ungefähr 20 Liter. Über die Meersburger Weinmaße s. § 2 S. 194 Anm. 2.

[4]) Siehe S. 84 Anm. 2. [5]) Siehe oben § 3 I 2.

[6]) Wartmann, UB. der Abtei St. Gallen III (1882) S. 196 Nr. 1000 § 1: „Daz alliz daz gůt, daz inrunt den vier cruicin unde von der obenendi der berge bi dir stat dis inhelde zi tale lit, swelher hande liute daz nu habe ald jemer rehte unde rediliche giwinne, alde von swem man ez heige alde reht unde rediliche giwinne, daz daz in dem selbin rehte stande, alse Costinzer eigin, an erbinne, an virkoufinne, an virsezzinne, ane das, daz jenz eigin unde dis lehin ist unde ane daz, obe ein kouf hie sol gishehin, daz der virkoufinde uf sol gebin in dis lehinherrin hant, swer der ist, unde sol ez der koufinde dannan enpfahin unde dim herrin ein vierteil lantwinis sol gebin . . ." Entsprechend Handfeste des Abtes Wilhelm für die Stadt St. Gallen von 1291 (Wartmann III S. 270 Nr. 1076) § 1. Vgl. hierzu auch Fr. Beyerle, Weinkauf und Gottespfennig a. a. O. S. 276f.; V. Ernst, Beschreibung des Oberamts Tettnang[2] (1915) S. 287; G. Caro, Beiträge zur älteren deutschen Wirtschafts- und Verfassungsgesch. (1905) S. 130.

[7]) Radolfzeller Marktrecht von 1100 (Keutgen, Urk. z. städt. Verfassungsgesch. 1900) S. 62 Nr. 100: „Partem ville quae foro sufficeret

Ein echter Ehrschatz in Höhe von einem Viertel Landwein ist auch in Konstanz beim Hause Klostergasse Nr. 1 bezeugt, welches Lehen vom Kloster Petershausen war.[1]) In Basel betrug der Ehrschatz bei den von den Domstiftern zu Leihe gehenden Häusern ein Ohm Rotwein.[2]) Auch das Richtviertel wurde in M. bis ins 19. Jahrhundert hinein erhoben.[3])

3. Der Abzug. Diese Abgabe wird erstmals in der fürstbischöflichen Verordnung vom 19. 7. 1517 (StA. 218) Art. 4 erwähnt als Abgabe des zehnten Pfennigs von Nachlässen verstorbener Meersburger Bürger, die an orts- und gerichtsfremde Personen fallen.[4]) Nach den Ratsprotokollen des

sub omni iure fori ei donavimus eo videlicet iure et libertate, ut ipsa terra omni homini cuiuscunque condicionis liceat emere, vendere et libere in allodio possidere sine omni contradicione, excepto quod emptor villico quartarium vini persolvat, sive multum sive paucum de terra emat." Arbon 1255 (s. K. Beyerle, BVS. 32. H. [1903] S. 91ff.): „Item dicimus, quod quicunque vult vendere predium suum, hoc potest facere cui voluerit, et emptor predii debet solvere ministro unum quartale vini . . ."

[1]) Siehe Konst. Häuserbuch II 1 (1908) S. 355.

[2]) Arnold, Zur Gesch. d. Eigentums in den deutschen Städten S. 65. Über die Bezeichnung dieser Liegenschaftswechselabgabe als „Weinkauf" bei Bauerngütern s. F. E. v. Pufendorf, Observationes juris universi Bd. 3 (Hannover 1782) Observ. 34; K. F. Eichhorn, Einl. in das Deutsche Privatrecht [4] (1836) S. 668 § 262; B. W. Pfeiffer, Das deutsche Meierrecht [2] (1855) S. 89ff.

[3]) Vgl. Aktenheft mit Auszügen aus den Protokollen über Grundzinsen und Richtviertel bei Häuserkauf und -tausch von 1799—1819 (Straß, Mitt. d. Bad. Hist. Kommission 8 S. 90).

[4]) Bischöfliche VO. vom 19. 11. 1517 (StA. 218) Art. 4: „Zum vierdten von wegen des abzugs. Wann sich gefugt, das in erbfals wyß ainicherlay gutter von burgern, in unser statt M. hußhablich wonhafft geweßt, herrurend, frembd personen usserhalb unser statt und gerichten M. gesessen, erplich anfallen wurden, das alsdann dieselben frembden erbenden personen von sollichen burgerlichen ererpt und hingezognen guttern, ligenden aignen und varenden unser statt M. zu fryem und gesatztem abzug den zehenden pfening verfallen und zu geben schuldig, unverhindert mengklichs und nicht destminder die gelegnen gutter, die wyl er die innhat als ander burger und ußluwt jarlichs verstúwren sollen, wie dann von alter herkomen ist." Über

17. Jahrhunderts wird der Abzug aber auch bei Grundstücksverkäufen erhoben.[1]) Diese Erstreckung des Abzuges auch auf Liegenschaftskäufe wurde wohl in den Notzeiten des Dreißigjährigen Krieges durchgeführt; auch in Überlingen hat sich der Abzug in gleicher Weise aus einer Erbschaftssteuer zu einer allgemeinen Liegenschaftsverkehrsteuer erweitert.[2]) Als Zahlungspflichtiger erscheint bald der Verkäufer[3]), bald der Käufer.[4]) Zahlungsempfänger ist die Stadt. In dem Verkaufsfalle Ratsprot. vom 29. 9. 1638 hatte der Verkäufer bei einem Verkaufspreise von 100 Talern 18 Gulden abzugeben. Der Rat suchte öfter den Eingang des Abzugs durch Bedingungen und Auflagen bei der Ratifikation zu sichern.

4. Fertigungskosten i. e. S., nämlich Schreibtaxe des Stadtschreibers und Siegelgeld des Stadtammans.[5]) Über die Zahlungspflicht wird vielfach in den Veräußerungsverträgen Bestimmung getroffen, teils Übernahme durch den Käufer[6]),

---

den „Abzug“ in Überlingen vgl. StR. III von 1520 § 78, Freibriefe K. Karls V. vom 30. 11. 1526, StR. IV von 1707 Tit. 33 (Oberrhein. StR. II 2 S. 304, 355, 645f.); dazu Fr. Schäfer, Wirtschafts- und Finanzgesch. der Reichsstadt Überlingen am Bodensee (Gierke Unters. 44. H. [1893]) S. 144ff.

[1]) Ratsprot. 29. 9. 1638, 19. 3. 1648, 21. 2. 1675, 6. 3. 1687.

[2]) Fr. Schäfer a. a. O. S. 145f. Vgl. auch RWB. I S. 352 Stichwort „Abzug“ II 4.

[3]) Ratsprot. 29. 9. 1638.

[4]) Ratsprot. 19. 3. 1648: „Sigmund Friderich und Johann Thomas Bodenmüller, organista alhie, haben durch iren erlaubten fürsprechen Johann Mezlern vorbringen lassen, Friderich habe dem Bodenmüller die gast herberg zur Cronen alhie per 610 fl. Costanzer wehrung zue kaufen geben, piten umb ratification des kaufs, auch der käufer, ihne mit dem abzug nit zue übereilen oder ime solchen an seinem besoldungs usstand abzuerechnen.“ Bescheid: „Wann der abzug, wie herkomen und gebräuchig, gemeiner statt M. beim ersten termin bar bezahlt werde, solle der kauf, zuvor aber nit, ratificiert werden.“

[5]) Vgl. Ratsprot. 21. 3. 1658 betr. Kaufvertrag zwischen Rennwart und Vogler: „Ist der kauf dergestalt guet gehaissen worden, daß Rennwart vorderist dem stattschreiber die von des lasten brief 1 fl. 6 kr. schreibtax und herrn stattamman 12 kr. sigelgelt bezahlen soll.“

[6]) Ratsprot. 11. 1. 1760: „und übernimmt Käufer den Kaufbrief, Verkäufer aber den Weinkauf.“ Ratsprot. 30. 1. 1790: „Die Ferti-

teils „Bezahlung des Kaufbriefs“ durch den Verkäufer[1]) verabredet.

5. Die *Schätzungsgebühr* bei der Übernahme des Grundstücks auf Grund des Bürgerzugrechts zum Schätzungswert; ihre Zahlung liegt dem „Züger“ ob.[2])

---

gungskosten übernimmt der Käufer.“ Ratsprot. 8. 11. 1800 (Ratsprotokollbuch 1800 Bl. 50): „Der Käufer hat die Fertigungskosten auf seinen Antrag sofort zu übernehmen.“

[1]) Ratsprot. 2. 12. 1730.

[2]) Siehe S. 64.